



**INSTITUTO LATINO-AMERICANO DE
TECNOLOGIA,
INFRAESTRUTURA E TERRITÓRIO (ILATIT)**

GEOGRAFIA

**EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LOS CIRCUITOS DE LA ECONOMÍA
URBANA
EL CASO PARTICULAR DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO**

IGNACIO ANTONIO ROEL MAYA

Foz do Iguaçu
2015



**INSTITUTO LATINO-AMERICANO DE TECNOLOGIA,
INFRAESTRUTURA E TERRITÓRIO (ILATIT)**

GEOGRAFIA

**EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LOS CIRCUITOS DE LA ECONOMÍA
URBANA
EL CASO PARTICULAR DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO**

IGNACIO ANTONIO ROEL MAYA

Trabajo de Conclusión de Curso presentado al Instituto Latino-Americano de Tecnología, Infraestructura e Território de la Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial para la obtención del título de Bacharel en Geografia.

Orientador: Prof. Dr. André Luís André

Foz de Iguazú
2015

IGNACIO ANTONIO ROEL MAYA

**EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LOS CIRCUITOS DE LA ECONOMÍA
URBANA**

EL CASO PARTICULAR DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO

Trabajo de Conclusión de Curso presentado al Instituto Latino-Americano de Tecnología, Infraestructura e Território de la Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial para la obtención del título de Bacharel en Geografia.

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Dr. André Luís André
Geografia
UNILA

PROFA. Dra. Cecília Maria De Morais Machado Angileli
Arquitetura e Urbanismo
UNILA

PROF. DR. Roberto França Junior
Geografia
UNILA

Foz do Iguaçu, 7 de diciembre de 2015

AGRADECIMIENTOS

A mis padres y hermanos por el apoyo en la distancia.

A Cami por sus comentarios, tiempo y paciencia durante el tiempo que duró escribir este trabajo.

A los amigos del curso por el apoyo y las discusiones geográficas,

A mi orientador André Luis André por el tiempo y compromiso en todo momento, por las observaciones pertinentes y la lectura atenta,

A la Unila por haberme brindado este espacio crítico y de debate activo.

MAYA, Ignacio Antonio Roel. El mercado de la vivienda en los circuitos de la economía urbana: El caso particular de la Ciudad de Montevideo. Número de páginas, 73. Trabajo de Conclusión de Curso em Geografia – Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Foz de Iguazú, 2015.

RESUMEN

A través del presente trabajo estudiamos el acceso a vivienda así como la oferta existente en la ciudad de Montevideo. Para ello realizamos un recorte metodológico basado en la teoría de los dos circuitos de la economía urbana elaborada por Milton Santos. Por un lado estudiamos la producción del circuito superior de la economía en cuanto a lo que capital privado a gran escala se refiere; luego analizamos el papel del Estado como generador de acceso a vivienda también en el circuito superior; y por último investigamos la producción de vivienda en el circuito inferior de la economía. Nuestro objetivo fue analizar los fenómenos que generan la producción de la ciudad en relación a las dinámicas de urbanización, pensando sus causas y consecuencias. Por otro lado concebimos a la ciudad como un lugar de concreción de identidades en donde se generan procesos de reproducción social y cultural y se plasman los derechos más básicos como el de permanecer en la ciudad, mediado por el derecho a la vivienda.

Palabras claves: derecho a la ciudad, segregación socio-espacial, fragmentación, especulación inmobiliaria.

MAYA, Ignacio Antonio Roel. O mercado da moradia nos circuito da economia urbana: o caso particular da cidade de Montevideu. 2015. Número de páginas 73. Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia – Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Foz do Iguaçu, 2015.

RESUMO

Através do presente trabalho estudamos o acesso a moradia assim como a oferta existente na cidade de Montevideu. Para isso realizamos o recorte metodológico baseado na teoria dos dois circuitos da economia urbana feita por Milton Santos. Por um lado estudamos a produção do circuito superior da economia, no qual prevalece o capital privado e seu grande volume de investimento escala; analisamos, nesta perspectiva, o papel do Estado como gerador de acesso a moradia também no circuito superior; e, por ultimo, nos esforçamos em entender a produção de moradia no circuito inferior da economia. Nosso objetivo foi analisar parte dos fenômenos que são condição e condicionante da constituição da cidade e das dinâmicas de urbanização em Montevideu. Neste trabalho, concebemos a cidade como o lugar de de encontro e conflito dos negócios e das identidades, mediados entre outras coisas pelo direito à moradia.

Palavras-Chave: Direito à cidade; segregação socio-espacial; fragmentação; especulação imobiliária.

MAYA, Ignacio Antonio Roel. The housing market in the circuits of the urban economy: The particular case of the city of Montevideo. Number of pages: 73. Theses of course conclusion in Geography – Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Foz do Iguaçu, 2015.

ABSTRACT

Through this work we studied the access to housing as well as the existing offer in the city of Montevideo. We carry out a methodological cut on the theory of the two circuits of the urban economy, developed by Milton Santos. On the one hand we study the production of the upper circuit of the economy in reference to large-scale private capital; then we analyze the role of the government in access to housing, also in the upper circuit, and finally we investigate the production of housing in the lower circuit of the economy. Our objective was to analyze the phenomena that generate the production of the city in relation to the dynamics of urbanization, considering its causes and consequences. On the other hand we conceive the city as a place of concretion of identities, where processes of social and cultural reproduction are generated and the most basic rights, as the right to remain in the city, are reflected, mediated by the right to housing.

Keywords: Right to the city, socio-spatial segregation, fragmentation, land speculation.

LISTA DE IMÁGENES Y GRÁFICOS

Imagen 1 –.....	34
Imagen 2 –.....	34
Imagen 3 –.....	35
Imagen 4 –.....	35
Imagen 5 –.....	37
Imagen 6 –.....	38
Imagen 7 –.....	39
Gráfico 1 –.....	60

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 –.....	26
Mapa 2 –.....	29
Mapa 3 –.....	30
Mapa 4 –.....	62

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN: Problematizando el acceso a la vivienda.....	11
2. CAPÍTULO I Producción privada de vivienda en el circuito superior de la economía.....	20
2.1 El circuito superior de la economía en el mercado de la vivienda.....	22
2.2 Especulación inmobiliaria como creadora del entramado urbano.....	27
2.3 Edificios de apartamentos.....	32
2.4 Barrios Privados.....	40
3. CAPÍTULO II: El Estado como productor de vivienda para el circuito superior de la economía.....	43
3.1 Estado y legislación entorno a la vivienda.....	46
3.2 Crédito hipotecario del sector público.....	51
3.3 Cooperativas de viviendas: alianza entre el Estado y la sociedad civil....	53
3.3.1 El sistema cooperativo uruguayo.....	54
4. CAPÍTULO III: La vivienda en el circuito inferior de la economía.....	56
4.1 Proceso de formación de los asentamientos montevideanos.....	58
4.2 Segregación socioespacial.....	63
4.2.1 Causas y consecuencias de la segregación socioespacial en Montevideo.....	65
5. Consideraciones finales	69
6. REFERENCIAS	71

1. INTRODUCCIÓN: problematizando el acceso a la vivienda

El presente trabajo aborda la producción de vivienda a partir del recorte de tres modos de generación de este objeto técnico destinado a dar cobijo al hombre: la producción privada de la vivienda mediante grandes inversiones de capital; la producción privada individual o comunitaria con bajas o nulas inversiones de capital; y la oferta pública de acceso a la vivienda tanto directa como indirectamente, entre los que se pueden englobar tanto los subsidios, créditos o la construcción directa estatal entre otros. Dicho recorte tiene como objetivo abarcar las lógicas de la mayor parte de la distribución de viviendas en el territorio de la ciudad de Montevideo y su región metropolitana.

La construcción de viviendas en la ciudad contemporánea es un modo más que tiene el capital para lograr su reproducción, por lo que la vivienda en sí es considerada una mercadería. Las inversiones en vivienda logran atraer capitales muy distantes dadas las condiciones del actual período técnico científico e informacional por el cual pasa la humanidad según Santos (2006). Dicho período debido a los grandes avances en tecnologías de la comunicación e información permite entre otras cosas la simultaneidad de los momentos, en donde se puede obtener información o ejercer determinados comandos sobre regiones muy distantes y en tiempo real. Es así que es muy fácil para los dueños del capital conocer las informaciones de determinado mercado inmobiliario distante, realizar inversiones y a su vez controlarlas sin la necesidad de estar presencialmente.

En el presente trabajo concebimos la vivienda como una de las formas técnicas que nos dan cobijo a la hora de habitar el territorio, entendido este como la suma de los elementos naturales, propios del lugar, y artificiales creados por el hombre, que dan origen a determinada configuración territorial específica de cada lugar (SANTOS, 2014) La acción de habitar el territorio es propia de la especie humana, *“O modo como tu é e como eu sou, a maneira como nós, homens, somos sobre a terra é o buan, a habitação. Ser homem quer dizer: estar sobre a terra como mortal, quer dizer habitar”* (HEIDEGGER, 2005, p. 347). Tal como lo define Heidegger nuestra esencia se concreta al “estar” sobre la tierra, o sea al hecho de

habitarla, es por ello que consideramos la vivienda como un elemento esencial que brinda sustento a todas las actividades vitales del hombre, es la forma material en la que se concretiza ese sustento que respalda todas las actividades, vitales o no, que dan pie a todo lo que identifica al ser humano como tal, desde su mera supervivencia hasta su condición de hombre pensante-creativo.

Parte importante de ese habitar es asegurada por un variado número de formas técnicas que el hombre crea para dar cobijo a sus actividades además de la vivienda, tales como fábricas, oficinas, escuelas, etc. La presente investigación se centrará en la vivienda, ya que a nuestro entender “*a escala do corpo define o lugar da identidade personal, a escala da casa oferece o contexto mais imediato onde isso ocorre*” (SMITH, p.148, 2000). Tomando el cuerpo como la materialidad del ser que habita en el territorio e interactúa con el espacio¹, va a mediarse por su vivienda la relación con el lugar, entendido como el barrio o comunidad a la cual pertenece:

cada lugar confiere a cada elemento constituyente del espacio un valor particular. En un mismo lugar, cada elemento está siempre cambiando de valor, porque, de un modo u otro, cada elemento del espacio -hombres, empresas, instituciones, medio- entra en relación con los demás, y esas relaciones vienen dictadas en buena medida por las condiciones del lugar. Su evolución conjunta en un lugar adquiere características propias, aunque esté subordinada al movimiento del todo, es decir, del conjunto de los lugares. (SANTOS, p.12, 1985)

Es así que la vivienda se transforma en parte definitoria de la identidad de las personas, delimitando factores cruciales en cuanto a su existencia.

De este modo el individuo, dependiendo de su ubicación espacial y su pertenencia o no a determinado grupo social, va a tener acceso a determinadas ventajas, o lo que Kaztman (2000) llama de activos y estructura de oportunidades.

¹ “O espaço seria um conjunto de objetos e de relações que se realizam sobre estes objetos; nao entre eles especificamente , mas para as quais eles servem de intermediários. (...) O espaço é resultado da ação dos homens sobre o próprio espaço, intermediados pelos objetos, naturais e artificiais.” (SANTOS, p.78, 2014)

Con el primero hace referencia a los recursos materiales e inmateriales que una familia dispone para mejorar su calidad de vida, como la formación académica, el acceso a tecnologías o simplemente las condiciones físico-corporales adecuadas para desarrollar determinada tarea. Mientras tanto la estructura de oportunidades son las infraestructuras políticas, económicas o sociales que aseguran el bien estar de la población y son ofrecidas por el estado, la sociedad o el mercado, siendo el primero el mayor generador de estas.

A raíz de esto es que se nos hace primordial en nuestro análisis incluir la ubicación espacial como determinante de la calidad de vida de las personas, dado el contexto del capitalismo actual y considerando el uso de la categoría espacio como el lugar donde confluyen y se concretizan todas las actividades del hombre, que van desde actividades laborales, culturales, recreativas a otra infinidad de interacciones sociales. (SANTOS, 2014).

Al disponernos a analizar la situación actual de la vivienda en Montevideo no podemos olvidar las características particulares del actual período por el que atraviesa la humanidad, tomando como premisa que:

A vida das técnicas é sistémica e sua evolução também o é. Conjuntos de técnicas aparecem em um dado momento, mantêm-se como hegemônicos durante um certo período, constituindo a base material da vida da sociedade, até que outro sistema de técnicas tome o lugar. É essa a lógica de sua existência e de sua evolução.
(SANTOS, 2006, p.114)

Dicha hegemonía de las técnicas a la que se refiere Santos, comandada por los países centrales líderes de la economía mundial, llega a los países tecnológicamente atrasados y dedicados a la producción de materias primas como una imposición vertical, sin ninguna capacidad de decisión sobre su implantación en los límites de sus territorios nacionales y producto de una relación histórica de dependencia. De este modo el estado actual de las técnicas va ser parte de las premisas que permearan nuestro análisis ya que:

As características da sociedade e do espaço geográfico, em um dado momento de sua evolução, estão em relação com um determinado

estado das técnicas. Desse modo, o conhecimento dos sistemas técnicos sucessivos é essencial para o entendimento das diversas formas históricas de estruturação, funcionamento e articulação dos territórios. (Ib., p.111)

En la construcción del territorio montevideano es importante incluir la concepción estatal, en donde una división dicotómica entre lo formal e informal recrea la perspectiva normativa del Estado dividiendo en dos grandes categorías la ocupación de la ciudad, pero escondiendo otras dicotomías asociadas al poder adquisitivo de los grupos sociales que ocupan esos territorios ‘formales’ e ‘informales’. Estas dos categorías de ciudad crecen al mismo tiempo desde los inicios de los estados nacionales contemporáneos en América Latina, obviando el hecho de que conforman una unidad indisociable y que son complementares en cuanto a las lógicas que las alimentan.

Estos territorios “informales” son producto de lo que Harvey (2011) denomina de desarrollo geográfico desigual en donde regiones son puestas como prioridad en materia de inversiones en detrimento de otras, siendo estos territorios “informales” producto de las contradicciones propias de la ciudad.

La ciudad de Montevideo no es una excepción a dicho proceso de producción urbana. La metrópolis se constituyó en base a la ocupación “formal” e “informal”, siendo su crecimiento ajeno al control total del Estado. Los primeros fraccionamientos hechos por fuera de las murallas que rodeaban el casco antiguo de la ciudad fueron delimitados no por el Estado sino por agentes privados, como los realizados por Francisco Piria a finales del siglo XIX (KLACZKO y RIAL, 1981) direccionando y moldeando la expansión montevideana en la época, y así, configurando la base del entramado actual que luego se expandiría ocupando todo el departamento de Montevideo y parte de los departamentos de Canelones y San José, en lo que podría considerarse su área metropolitana. Desde ese entonces la expansión urbana estaba en manos de las decisiones empresariales, y no de la planificación estatal en pos del bien estar de sus pobladores, lógica que se reproduce hasta la actualidad en la ciudad como ampliaremos en detalle más adelante.

A partir de la década de 1960 y hasta el final de la dictadura en 1985 surgen los primeros asentamientos 'irregulares' en la periferia de la capital uruguaya denominados de 'cantegriles', o lo que en Brasil se denomina *favelas* o en el mundo anglo parlante de *slum* (LEMAS GONNET, 2005).

La expresión cantegriles tiene su origen en un modo irónico de llamar a estas primeras urbanizaciones precarias habitadas por pobres, y hace alusión a un condominio cerrado situado en un barrio de clase alta en el exclusivo balneario de Punta del Este. El crecimiento de los cantegriles no se debe a un proceso de sub urbanización sino más bien a una cara perversa de la urbanización en la metrópolis uruguaya.

Dichos barrios surgieron principalmente por la migración del campo a la ciudad producto de la industrialización agraria fruto de la revolución verde, basada en la implementación de semillas transgénicas, agro tóxicos y maquinaria de alta productividad para optimizar la producción en el medio rural. Dicha revolución incidió en Latinoamérica de manera similar en esa época beneficiando el modelo primario exportador de los países del sur.

Luego de este primer surgimiento de las viviendas precarias en la periferia montevideana llegaría en la década de 1990 la explosión de la propagación de este tipo de alojamientos. Esto sucede, principalmente, producto de la implementación de políticas neoliberales como la ley de Emergencia de Alquileres de 1974 que provocó un alza significativa en los precios de los alquileres de la población más pobre de la ciudad (*Id.*, p.35).

A partir de esta ley se decreta la liberalización de los alquileres que hasta entonces estaban protegidos por reajustes oficiales por debajo de la inflación, lo que provocó una ola de desalojos obligando al Estado a tomar medidas paliativas como la ley 14.621 que prorrogaba dichos desalojos y les daba prioridad a los inquilinos a la hora de comprar el inmueble (LEMAS GONNET, 2005).

Al mismo tiempo se sucedieron períodos de auge y declino de la producción

privada de los inmuebles. Estos períodos dependieron de la situación económica del país que durante 1990 permitieron cierto auge de la construcción que fue decayendo junto con la situación económica adversa que estalló en una crisis profunda en el 2002. También y producto del período actual la inversión extranjera contribuyó, mediante la concentración de excedentes en la construcción, a la explosión inmobiliaria.

Una vez superada la crisis de 2002, y viviendo hoy en día un período de cierta bonanza económica, la producción privada de inmuebles pasa por un nuevo “boom” de la construcción situación que es típica en el capitalismo actual en donde los excedentes de capital consideran a los bienes inmuebles como un buen lugar de inversión. Al mismo tiempo las políticas estatales pasaron de una postura neoliberal de reducción y delegación de las responsabilidades, en 1990, a una postura actual más progresista en donde la presencia del estado es mayor.

Es así que para satisfacer nuestro enfoque de la concepción de la vivienda como mercadería, en cuanto a su utilización en el mercado, se nos hace fundamental la implementación de la herramienta metodológica creada por el profesor Milton Santos de los dos circuitos de la economía urbana, esta es una crítica a la teoría de los lugares centrales de Christaller a partir de la aproximación a las lecturas de Lefebvre, en particular su libro *Derecho a la Ciudad*.

Las teorías desarrolladas en los países centrales no consideran particularidades propias de los países llamados “subdesarrollados”, como la gran desigualdad de renta que se proyecta en el territorio:

A produção, especialmente aquela que requer um alto nível de tecnologia, tende a se concentrar em pontos específicos. O consumo responde a forças de dispersão, mas a seletividade social age como um freio sobre essa dispersão porque a capacidade de consumir varia qualitativa e quantitativamente através do espaço. (SANTOS, p.126, 2011).

Esa diferenciación espacial producto de las diferencias de consumo hace difícil encontrar como marca la teoría de los lugares centrales límites definidos en el

territorio, ya que partiendo de la teoría de Santos los dos circuitos estarían conectados por medio de la clase media que participa esporádicamente de los dos circuitos de la economía urbana, siendo que los dos circuitos forman parte de un todo y se encuentran en constante interacción (SANTOS, 2011).

A existência de uma massa de pessoas com salários muitos baixos ou vivendo de atividades ocasionais, ao lado de uma minoria com rendas muito elevadas, cria na sociedade urbana uma divisão entre aqueles que podem ter acesso de maneira permanente aos bens e serviços oferecidos e aqueles que, tendo as mesmas necessidades, não tem condições de satisfazê-las. Isso cria ao mesmo tempo diferenças quantitativas e qualitativas no consumo. Essas diferenças são a causa e o efeito da existência, ou seja, da criação ou da manutenção, nessas cidades, de dois circuitos de produção, distribuição e consumo dos bens e serviços. (SANTOS, 2008, p.37)

Es esta diferencia de consumo de los individuos que Santos trae a discusión la que nos lleva a adoptar dicha herramienta metodológica, e incluir a la vivienda como un bien de consumo manipulado por el mercado.

También es bueno apuntar que Lefebvre en Derecho a la Ciudad (2013) plantea la necesidad de ver la ciudad como el lugar donde se concretan los derechos a trabajo, esparcimiento, educación, salud y vivienda entre otros, derecho que es acrecentado por Harvey (2013) por medio de la contradicción que se produce entre la acumulación de capital y la urbanización, que activa un gran proceso de marginalización, y con esto genera una reivindicación que se materializa en el surgimiento de varios movimientos sociales que luchan por ese derecho.

Se instala una contradicción en cuanto a la concepción de la vivienda, por un lado está la de los operadores del mercado, inversores, constructores que la utilizan como una mercadería, y por otro lado la concepción primaria de la vivienda que es la del espacio vivido, el cotidiano o espacio banal. Se da una contradicción entre el orden distante y el orden próximo (LEFEBVRE, 2013), entre las horizontalidades y verticalidades que componen el territorio (SANTOS, 2006).

Las tres categorías de análisis que se nos presentan para explicar la oferta de acceso a la vivienda son por un lado: la acción privada de capitales en grandes volúmenes, que abarcaría particularmente las grandes inversiones como principales promotores de la expansión de la ciudad durante el período de estudio; el segundo sería el acceso derivado del apoyo estatal, que puede mediar a través de instituciones públicas o por medio del financiamiento de movimientos de la sociedad civil, como sucede con los emprendimientos cooperativos; y para finalizar una tercera categoría que englobaría a los agentes privados con un uso menor o nulo de capital y un uso intensivo de la mano de obra. Esta tercera categoría abarcaría las construcciones precarias localizadas por toda la ciudad, aunque con una mayor concentración en la periferia.

Discutir el acceso a la vivienda es discutir una parte esencial de las contradicciones sociales, económicas y culturales de la ciudad, que serán luego un reflejo de las contradicciones de la propia formación social del país, así como las del actual período histórico.

Es así que mediante esos modos de acceso a la vivienda público y privado, con uso intensivo del capital o con uso intensivo del trabajo intentaremos reconstruir la situación actual de la configuración urbana de la ciudad y las formas de acceso al alojamiento que su población tiene en la actualidad.

Justificamos nuestra elección de estudiar la vivienda como problema de relevancia en la ciudad capital uruguaya por ser esta uno de los derechos fundamentales en el espacio urbano, y que queda insatisfecho al poner en evidencia la mercantilización del territorio ciudadano producto de los procesos de acumulación de capital.

Por otro lado concebimos la ciudad como lugar de reproducción social y cultural en donde se concretan los derechos más básicos, como el planteado del derecho a mantenerse en la ciudad que es mediado por el derecho de acceso a la vivienda.

En un primer capítulo indagaremos sobre el papel de los agentes privados que actúan en el circuito superior de la economía como productores de vivienda, intentando dilucidar cuáles son las herramientas usadas por estos actores para conseguir una mayor reproducción del capital usando el suelo urbano como mercadería.

En un segundo capítulo abordaremos el papel del Estado como productor de vivienda para el circuito superior de la economía urbana, así como su rol de “colaborador” del capital inversor de gran volumen con el fin crear las condiciones para que se instalen en su territorio, creando normativas y otorgando exoneraciones fiscales para lograrlo.

Finalmente en el tercer capítulo analizaremos el papel del circuito inferior de la economía urbana y el fenómeno que se produce, en cuanto a la vivienda, de segregación socio espacial. También analizaremos las diversas consecuencias que esto acarrea en cuanto a la exclusión de la población que es confinada a estos lugares periféricos e “inaccesibles” de la ciudad.

2. CAPÍTULO I: Producción privada de vivienda en el circuito superior de la economía

La relevancia de discutir el circuito superior de la economía urbana en cuanto a la producción de vivienda en la ciudad radica en que es dicho circuito el que provee de vivienda a la mayor parte de la población citadina.

Para ello focalizaremos la discusión en cuanto a la contradicción que produce el uso del suelo urbano como mercadería (SANTOS & SILVEIRA, 2006) produciendo lo que SANTOS (2009) llama de metrópolis corporativa, teniendo el consumo como motor de la urbanización (HARVEY, 2011) y valiéndose de herramientas como el marketing urbano (*Ib.*) y la especulación inmobiliaria (*Ib.*) que hacen uso del territorio como un recurso (*Ib.*), así como los procesos de gentrificación (*Ib.*) que expulsan a los pobres de las áreas centrales mediante las llamadas “renovaciones” urbanas. Esta búsqueda de reproducción de capital produce una urbanización perversa que crea a su paso grandes procesos de marginalización.

También consideramos que el acceso a diferenciado a la ciudad repercute directamente en la construcción de la escala espacial del cotidiano de las personas (SMITH, 2000), y que dicho acceso desigual crea lo que Santos (2009) define como ciudad fragmentada.

Al inicio del presente capítulo es conveniente plantearse la interrogante de por qué la construcción de viviendas funciona como un negocio tan rentable en el mercado capitalista actual. Qué motiva a los dueños del capital a reinvertir su excedente en este sector (SANTOS, 2003).

La pregunta no es sencilla, y ensayar una respuesta nos lleva a pensar en el hecho de ser la vivienda un bien esencial, en dónde el Estado se compromete a garantizar su acceso a la totalidad de los ciudadanos. Ese compromiso puede saldarse mediante tres posibilidades: tomando las riendas del asunto y emprendiendo la tarea poco rentable de financiar la vivienda de cada ciudadano con

dinero público; o delegando completamente esa función y dejar caer la responsabilidad de garantizar la oferta a la “justa” competencia del libre mercado; o, finalmente, y la que comúnmente sucede, tomar una postura mixta, en donde la mayor parte de la oferta es producto del libre mercado, y el Estado toma una posición paliativa intentando tapan los “baches” que el mercado inmobiliario no logra cubrir, con poco o mediano suceso.

En respuesta a la pregunta que colocamos anteriormente, de por qué es tan buen negocio el mercado inmobiliario, David Harvey argumenta lo siguiente:

Na medida em que a absorção dos excedentes de capital e o crescimento das populações são um problema, a urbanização oferece uma maneira crucial para absorver as duas coisas. Daí surge uma conexão interna entre a produção de excedente, o crescimento populacional e a urbanização. (HARVEY, p.137, 2011)

La respuesta de Harvey coloca un hecho fundamental: las poblaciones crecen y con ellas la demanda y el consumo de viviendas. A todo eso, el capital excedente encuentra un nicho seguro para colocar sus reinversiones, amparados en el compromiso estatal de garantizar la vivienda.

En el período actual, la producción privada de vivienda se relaciona con dinámicas globales. La construcción de viviendas es usada de forma especulativa para lograr una reproducción ampliada del capital, generando una valorización selectiva del territorio en las ciudades, haciendo de este elemento vital un producto más del mercado. Para esto se vale de algunas características del actual período técnico científico-informacional definido por Santos y por el cual estaría atravesando la humanidad: los métodos constructivos se unifican para lograr mayor rentabilidad en la relación tiempo-beneficio lo que se identificaría con la unicidad técnica propia del período. Los avances tecnológicos constructivos están en poder de grandes multinacionales que invierten en su desarrollo.

Cada vez son más comunes los objetos prefabricados y estandarizados que agilizan los procesos constructivos, pero que juega en detrimento de modos constructivos autóctonos o regionales más adaptados a la producción local de materiales de construcción. En consecuencia, la producción de vivienda queda atada

al uso de tecnologías que no son producidas en el país, por lo tanto se genera una dependencia tecnológica. A esto se suma la ya mencionada hegemonía tecnológica en poder de unos pocos agentes que controlan su uso para su propio beneficio, por supuesto sin considerar las necesidades de la población de la ciudad en su conjunto.

El presente capítulo busca centrarse en analizar las lógicas y dinámicas que motivan la construcción de nuevas viviendas por parte de las grandes constructoras. A su vez es imposible lograr un entendimiento total sin considerar el papel del Estado en esas dinámicas, que consiste básicamente en una estrecha colaboración. En dicha colaboración se da una doble intención por demás contradictoria: por un lado el Estado busca establecer las mejores condiciones tanto normativas como infraestructurales con el fin de atraer mayores inversiones que muevan y aceleren la economía del país. Esto deja rezagada a la otra intención fundamental proclamada en los preceptos claves que constituyen un Estado: garantizar el acceso a la vivienda a todos sus ciudadanos por igual.

2.1 - El circuito superior de la economía en el mercado de la vivienda

Las modernizaciones tecnológicas generaron nuevas actividades beneficiando a un círculo exclusivo de agentes y recreando el circuito superior de la economía (SANTOS, 2008) que actualmente se percibe en las grandes ciudades Latinoamericanas. Montevideo no es la excepción, la presencia de dicho circuito se divide en varios sectores de la economía y entre ellos la industria inmobiliaria.

El circuito superior de la economía utiliza el territorio urbano como recurso, construyéndolo y moldeándolo en cuanto a sus necesidades negando el derecho a la ciudad al resto de la población, ósea el derecho a construir la ciudad de manera conjunta entre todos los habitantes de la urbe, “un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos” (HARVEY, 2011).

La construcción de viviendas por medio de capitales privados de gran porte se inserta en el circuito superior de la economía, y se refleja con la presencia en el

territorio de la ciudad de grandes constructoras que llevan adelante proyectos tales como complejos de apartamentos, o barrios privados en las afueras de la zona metropolitana, y también en escalas menores, como en estudios de arquitectura que diseñan casas destinadas a individuos de medio-alto o alto nivel de consumo.

Dichas grandes empresas se apropian del territorio y utilizan a su favor las ventajas que este les proporciona. Estas ventajas, pueden pasar por una mano de obra barata que reduzca los costos totales de la construcción, bajas exigencias normativas que permitan un aprovechamiento mayor del padrón a construir o simplemente bajas cargas o exenciones tributarias aplicadas por el Estado con el fin de atraer mayor cantidad de inversiones a la ciudad.

“A política seguida pela grande empresa não se insere num desenvolvimento planejado da cidade. Ela é elaborada fora da cidade, em função da vida e dos problemas internos da empresa” (SANTOS, 2008, p.123); de este modo se produce un planeamiento privado de la ciudad, en donde las empresas se apoderan de las decisiones que van a direccionar la expansión de la ciudad en el territorio. Estas decisiones son tomadas de modo particular por las empresas, sin que tengan ninguna influencia las relaciones horizontales que permean, y permeaban con antecendencia, las regiones a implantarse estas políticas. Su accionar se caracteriza por la verticalidad impuesta como regla a lo que la inversión privada en gran escala se refiere. Ante dicha situación el Estado se comporta como un aliado de los grandes capitales con el claro objetivo de atraer una mayor cantidad de inversiones a su territorio.

Para la concretización de dichos emprendimientos constructivos las grandes empresas entran en un diálogo de cooperación, uniendo así todas las partes de la cadena productiva que conforma la industria de la construcción, de este modo se da un uso corporativo del territorio:

Na medida em que essas grandes empresas arrastram, na sua lógica, outras empresas, industriais, agrícolas e de serviços, e também influenciam fortemente o comportamento do poder público, na União, nos Estados e nos municípios, indicando-lhes formas de ação subordinadas, não será exagero dizer que estamos diante de

um verdadeiro comando da vida econômica e social e da dinâmica territorial por um número limitado de empresas (SANTOS & SILVEIRA, 2006, p. 291).

Es por ello que la ciudad pasa a ser un bien público de planificación privada, hecha por un número reducido de agentes que responden a sus propios intereses.

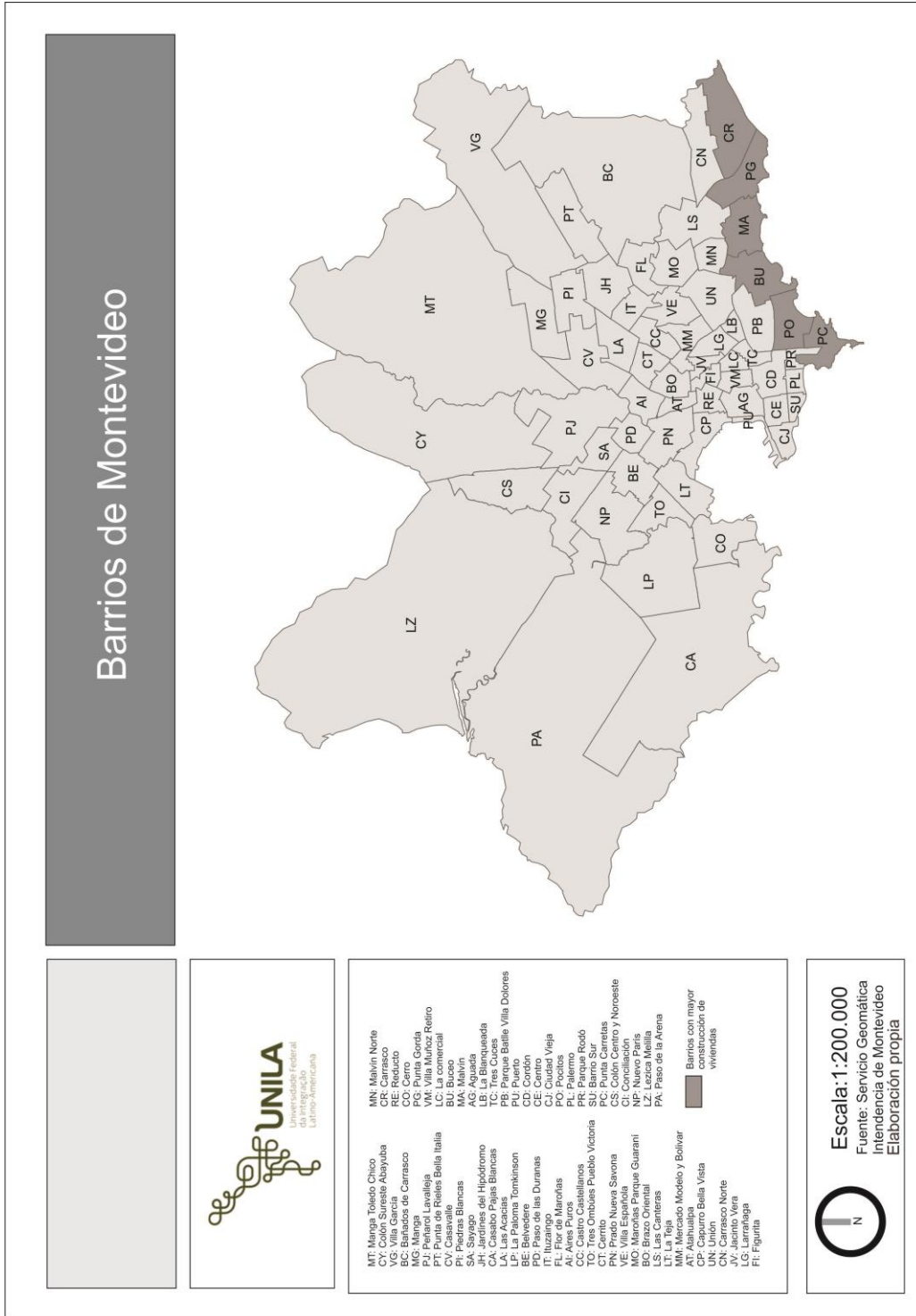
La industria de la vivienda, como elemento compositivo del espacio geográfico en los límites territoriales del país, genera la producción de fijos a modo de viviendas-mercadería, promoviendo una serie de flujos de dinero, transporte, informaciones, etc. Es así que dichas corporaciones crean y planifican una parte importante de los fijos y flujos que conforman la ciudad.

El Estado pasa a planificar la ciudad atendiendo a las necesidades que las grandes empresas exigen a su implantación, mientras que las medianas o pequeñas empresas deben conformarse, en los casos que se concreta, con un beneficio indirecto de esto, de este modo se produce lo que Santos (2009) llama de metrópolis corporativa.

En la ciudad de Montevideo el fenómeno de construcción de vivienda por parte de los actores del circuito superior de la economía se sitúa mayoritariamente en la zona costera, más precisamente en los barrios de Punta Carretas, Pocitos, Buceo, Malvín, Punta Gorda y Carrasco (Ver Mapa 1), barrios en donde se encuentra la población de mayor poder adquisitivo de la ciudad (SCHELOTTO, 2012). Dicho fenómeno de concentración se inicia hacia 1985, con la construcción del primer Shopping en esa zona. Al día de hoy, la zona costera alberga tres de los cinco shoppings de toda la ciudad, generando así una gran descentralización comercial, y produciendo un decaimiento de lo que fue el centro comercial consolidado (*ib.*). Los shoppings son una de las formas urbanas típicas de las sociedades actuales, símbolo de la ciudad posmoderna caracterizando un cambio de la centralidad del trabajo para la centralidad del consumo (HARVEY, 2011).

En la década del 90, y favorecido por algunas políticas públicas que mencionaremos más adelante, 86% de los permisos de construcción se ubicaban en

la franja costera (SCHELOTTO, 2012). Este panorama se mantiene hasta el día de hoy y explica la poca oferta de vivienda destinada a sectores medios o bajos, causante significativa, en nuestra visión, de los grandes procesos de fragmentación que la ciudad ha venido padeciendo.



Mapa 1 – Barrios de Montevideo

Esta serie de fenómenos producidos por la colaboración del Estado con el capital inversor privado de gran escala genera un proceso de especulación sobre el suelo urbano, dicha especulación tiene como motor principal la búsqueda de reproducción de capital aunque tenga como consecuencia la urbanización desigual presente en Montevideo, sobre este tema nos centraremos a continuación.

2.2 - Especulación inmobiliaria como creadora del entramado urbano

Entre los costos de producción de una vivienda nueva, el suelo urbano tiene un papel fundamental. Su valor oscila en el mercado funcionando como un activo más en la economía de la urbe (DI PAULA, AÑO). El terreno o parcela donde se planea construir el inmueble posee un valor espacial en cuanto a su ubicación en relación a las infraestructuras y servicios que lo rodean y, además, un valor a futuro desconocido, pero especulado en base a las condiciones político-económicas del país.

La estabilidad política garantiza determinados contextos favorables a estos emprendimientos: poca variación en las cargas impositivas; niveles de empleo adecuados que posibiliten salarios reducidos; generación de infraestructura por parte del Estado, entre otros. Por otro lado, la mayor fluidez de dinero, a causa de una gran oferta de créditos o simples inversiones de capital especulativo hace que el terreno adquiera un valor a futuro, producto de la coexistencia de una serie de sistemas que afectan el precio final, tales como los intereses del préstamo, la variación de precios de los materiales constructivos - en base a oscilaciones en la bolsa de valores -, los niveles de inflación del país, etc.

Teniendo como plataforma estas condiciones político-económicas, las inversiones en inmuebles se valorizan o desvalorizan, provocando que la inversión en la producción de vivienda dependa de las oscilaciones del mercado, y de la presencia de estas “oportunidades” de inversión que benefician a los dueños del capital, por supuesto, sin depender de la demanda real de vivienda, que se adecue a las necesidades de la población.

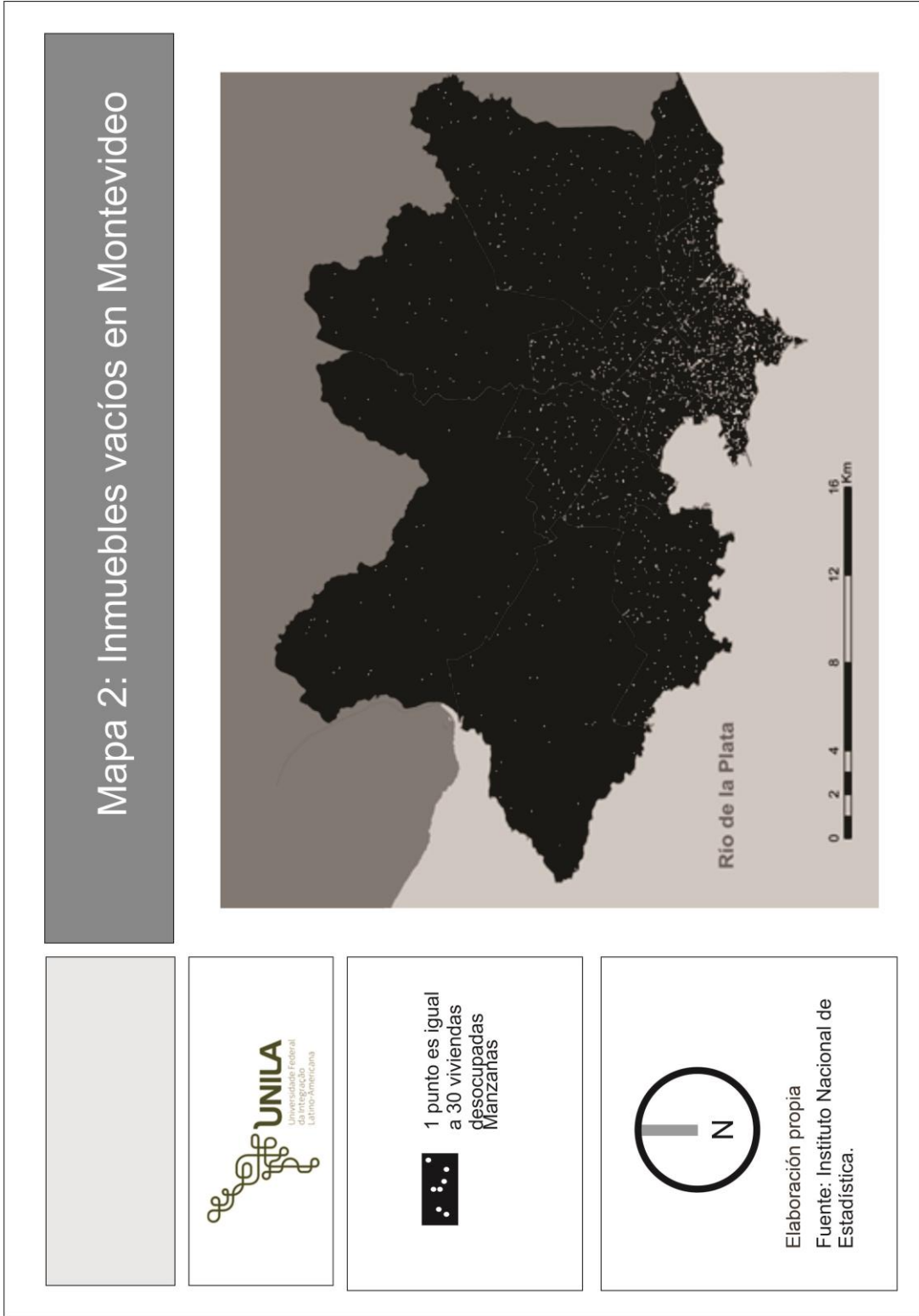
Otra herramienta utilizada de gran modo en la especulación urbana son los estudios de marketing realizados para publicitar el futuro inmueble. Para ello, además de promocionar el inmueble mediante fotomontajes visualmente atractivos y diversas recreaciones tridimensionales del edificio en videos publicitarios, el marketing apela a generar identidad con su público objetivo y marcar una forma de apropiación del territorio:

Os clamores do publicitário são usados para convencer a população de que o novo desenvolvimento suburbano promete uma relação mais saudável com a natureza, uma forma mais satisfatória de sociabilidade e de vida diária, novas tecnologias de vida e uma localização brilhante para o desenvolvimento futuro. (HARVEY, 2011, p.158)

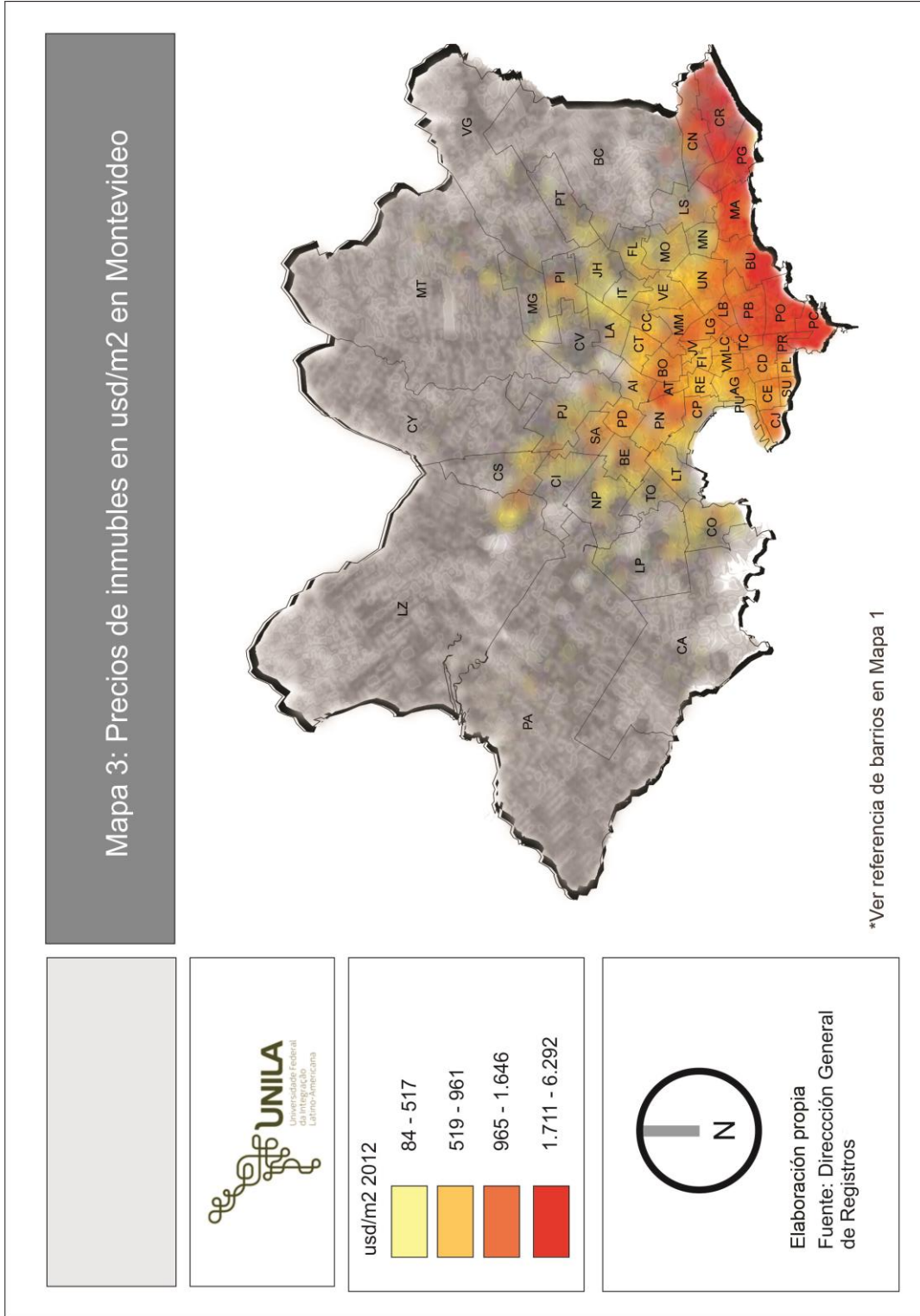
De este modo, no solo se vende una vivienda, sino que se promueve una territorialidad ideal relacionada a la seguridad, la familia, lo “saludable” y, como bien lo da a entender Harvey, una manera de relacionarse con el entorno y la comunidad en la que se inserta.

Durante la competencia de mercado por comercializar el suelo urbano se produce un fenómeno particular propio de la economía de mercado: la oferta de vivienda se concentra en los lugares donde se encuentran la mayor cantidad de servicios. En la ciudad de Montevideo esta zona estaría restringida, como es habitual en la ciudad capitalista, al centro financiero y comercial de la urbe, donde también se aglomera la mayor oferta laboral, tal cual lo muestra el Mapa 3 (HARVEY, 1977).

Este fenómeno de concentración de la oferta de la vivienda produce también la concentración de predios vacíos en la ciudad, como lo muestra el Mapa 2.



Mapa 2 – Inmuebles vacíos en Montevideo



Mapa 3 - Precios de inmuebles en dólares/m2

Es fácil divisar a simple vista como la mayor cantidad de viviendas vacías se concentra en la región central (Mapa 2), coincidentemente con la concentración de la población con ingresos medios o altos. Mientras tanto los habitantes con menos recursos se ubican en la periferia de la ciudad, en donde la oferta de alojamientos es menor. Los propietarios como individuos compiten entre sí, pero como clase muestran unos modelos de conducta comunes, y, por ejemplo, retirarán sus viviendas del mercado si el índice de interés sobre el capital desciende a un cierto nivel (HARVEY, 1977).

Como explica Harvey, esa sobre oferta de vivienda, en los lugares donde hay más altos índices de consumo, genera que ante la posibilidad de una devaluación de la región central los propietarios, que tienen el monopolio del suelo en esas regiones, saquen del mercado sus inmuebles con el fin de especular con una posible suba a futuro del precio del inmueble. Este fenómeno se da con frecuencia en algunos barrios centrales de Montevideo, como puede ser el que conforma el antiguo casco histórico, el barrio llamado Ciudad Vieja.

Este barrio, actual centro financiero y con gran desarrollo turístico, también cuenta con un alto porcentaje de inmuebles degradados y en desuso, ocupando una posición central en la malla urbana, en donde la población predominante es la de medio o bajo nivel de consumo. La Ciudad Vieja es un testimonio material de técnicas constructivas y divisiones del trabajo pasadas siendo la suma de múltiples rugosidades (SANTOS, 2006), ósea formas del pasado que sirven de sustento para las actividades del presente. Esta última característica lo coloca en una posición de alta presión especulativa, debido a la alta probabilidad de cambio en el valor del suelo.

Dicho fenómeno podemos encuadrarlo en lo que Harvey (2011) llama de gentrificación, que proviene de la palabra en inglés *gentrification* con origen en la palabra del francés *gentry* que puede traducirse como nobleza o pequeña nobleza, dicha palabra fue utilizada primeramente por Ruth Glass para describir los procesos de filtraje social en Londres y después por Neil Smith para identificar las consecuencias de “regeneración” urbana en Nueva York (SMITH, 2006).

La gentrificación se refiere al proceso en la que una población pobre que ocupa una posición central en la ciudad es desplazada por otra de un poder adquisitivo considerablemente mayor, debiendo buscar refugio la población pobre en regiones alejadas del centro con un menor costo del suelo (HARVEY, 2013).

Es importante resaltar que dicho concepto aunque acuñado para comprender la realidad de países centrales puede encajar en la realidad Latinoamericana, ya que aquí también se suceden procesos de filtraje social, étnico y racial provenientes de la colonización y después de las modernizaciones conservadoras.

2.3 - Edificios de apartamentos

Los edificios de apartamento van a ser un factor clave a lo que a producción privada en gran escala de vivienda se refiere. Su importancia radica en que a partir de que se comienza a utilizar como solución habitacional se aceptan algunas condiciones que éste impone. Estas edificaciones van a consolidar la idea de la vivienda como algo dado a priori por el emprendedor-constructor, es decir, la vivienda ya no responde a las necesidades específicas de la familia² que la adquiere sino que es el resultado de la idea del constructor en pos de obtener más réditos del padrón a edificar.

Este modelo de vivienda surge con fuerza en Montevideo a partir de la década de 1950, incentivado por la aprobación de la ley 10.751 titulada Ley de Propiedad Horizontal del año 1953. La ley contribuyó a definir aspectos técnico-constructivos de los edificios, así como los derechos individuales de los propietarios sobre cada unidad, y los derechos comunes sobre el conjunto del edificio que hasta la fecha carecían de un marco legal definido (LEMAS GONNET, 2005, p. 93).

La aprobación de la ley, junto con una gran oferta crediticia, generó sobre todo que muchos promotores inmobiliarios se embarcaran en la construcción de este tipo de vivienda, generando un fenómeno a gran escala de producción de esta tipología.

² El termino familia entendido como el conjunto de personas que ocupan una misma vivienda, sin necesidad de poseer ningún vínculo parental.

De este modo las grandes avenidas y barrios de clase media-alta como Pocitos tuvieron un verdadero boom de la construcción, cambiando el paisaje de la ciudad e implantando una nueva forma de habitar (TERRA, 1970).

La ley de propiedad horizontal produjo un aumento en el número de permisos de construcción de este tipo de vivienda, pasando de un 20% de las habilitaciones totales en 1956, a un 70% en 1959 (*ib.*), reduciéndose también el número de permisos, ya que no aumentó en ningún momento el volumen de construcción. De este modo se suplantó un tipo constructivo individual y más ajustado a la demanda de la familia, por uno colectivo y estandarizado ajustado al ritmo de oferta y demanda que el mercado proponía.

Es de remarcar el papel de Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República en la proliferación de esta tipología. Durante las décadas del '30, '40 y '50, principalmente, proponía como método de aprendizaje el ejercicio de proyectar edificios de apartamentos. Los ejercicios se basaban en atender las demandas del mercado hacia este tipo de vivienda. Muchos de los edificios construidos en esa época y en décadas posteriores fueron realizados por individuos formados en ese contexto académico (LEMAS GONNET, 2005). De este modo modelos arquitectónicos y urbanísticos creados en mayoritariamente en Europa y Estados Unidos se reproducían en la enseñanza universitaria en Uruguay, siendo que la mayor parte de las veces no se adaptaban a las necesidades regionales. Ejemplo de esto pueden ser la reproducción de los llamados barrios jardín de origen inglés con casas bajas y espacios verdes en zonas como Malvín, Punta Gorda o Carrasco (Mapa 1, Imagen 1) ocupadas por la población de más poder socioeconómico de la ciudad, en contraposición de los grandes pabellones franceses que se reprodujeron en regiones periféricas de Montevideo (Ver imagen 2), instalando grandes conjuntos habitacionales casi que totalmente aislados del centro.



Imagen 1: Casas en el Barrio de Carrasco (Fuente: www.skyscrapercity.com³)



Imagen 2: Complejo habitacional Euskalerría (Fuente: www.panoramio.com⁴)

Es importante resaltar que complejos habitacionales como el de Euskalerría (Imagen 2) se construyeron también en todas las grandes metrópolis Latinoamericanas como bien lo demuestran las imágenes 3 y 4 de predios en Buenos Aires y Sao Paulo respectivamente y utilizando tipologías similares.

³ Disponible en: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=675908&page=10>

⁴ Disponible en: <http://www.panoramio.com/photo/49289557>



Imagen 3: Complejo Soldati en Buenos Aires (Fuente: www.conexionbrando.com)⁵



Imagen 4: Complejo COHAB en San Pablo (Fuente: www.imoveis.mitula.com.br)⁶

A partir de 1952 se instala un nuevo plan de estudios en la facultad que, influenciado por los preceptos del movimiento moderno, va a incluir en sus postulados ideologías propias de esta corriente. Dichos postulados llevaron a

⁵ Disponible en: <http://www.conexionbrando.com/1506286-pesadillas-de-la-modernidad>

⁶ Disponible en: <http://imoveis.mitula.com.br/imoveis/apartamentos-cohab-sp-taipas>

concebir la arquitectura con la unicidad propia de ese movimiento, en donde se proclamaba un 'estilo internacional' y se abogaba por el uso de determinados materiales como vidrio, hormigón armado y acero, implantando consigo no solo un estilo arquitectónico ajeno a las costumbres regionales, sino también imponiendo el uso de una serie de técnicas que no eran propias de la industria nacional y encarecían las construcciones.

La Facultad de Arquitectura, pese a cambiar de plan en 1952, no abandonó su enfoque de formar arquitectos que construyeran para el mercado, desatendiendo las necesidades reales de la población, cuestión que debería ser prioritaria teniendo en cuenta el carácter público de la institución. Dicho plan contribuyó así a la proliferación de esta tipología, con la única diferencia que ahora la preferencia estilística era la del movimiento moderno, pero manteniendo los objetivos programáticos de los proyectos.

Una de las características más relevantes de los edificios de apartamentos es la de intentar un aprovechamiento máximo del área a construir, teniendo como resultado viviendas reducidas en donde los materiales y artefactos que la componen están rigurosamente determinados por el mercado (TERRA, 1970). Grandes empresas constructoras como Pintos Risso que se han especializado e inundado el mercado con edificios de apartamentos en altura fueron marcando tipologías que luego serán reproducidas ininidad de veces (ver imagen 5)

Las tipologías propuestas además de ser muy esquemáticas proponen un modo de vida que genera una construcción específica de la identidad.

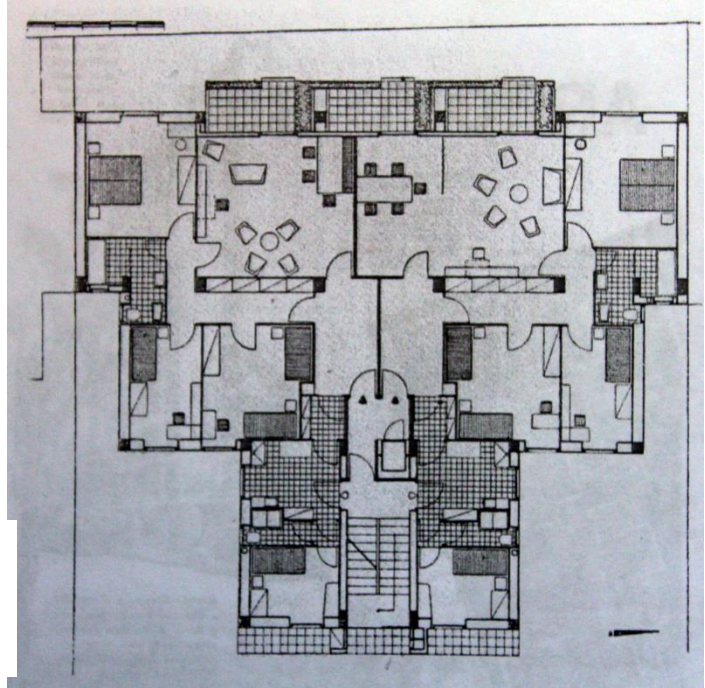


Imagen 5
Tipología de apartamento
Fuente: (BORONAT & BALDOIRA, p.34,
2009)

Como se ven en las imágenes, predominan tipologías en dónde los apartamentos de más de una habitación siempre tienen una de ellas de mayor tamaño y en lo posible alejada de las demás, con un claro objetivo de funcionar como el cuarto matrimonial. De este modo se propone desde lo arquitectónico un tipo familiar, se le adjudica determinada función a las habitaciones de la vivienda y se las asigna al futuro huésped, imponiendo así también determinada territorialidad en sus ocupantes (HAESBAERT, 2007).

Esta imposición de territorialidad se hace aún más visible si observamos los panfletos o propagandas realizados para promocionar las viviendas:

Viva como en California en pleno Pocitos...!

EDIFICIO Beverly Hills
BUXAREO 1269
(A 300 METROS DE LA PLAYA)
APARTAMENTOS
todas con vista panorámica al Puerto y al fondo
PRONTOS PARA OCUPAR EN DICIEMBRE

2 subseccios de garage
• Una guarda - bañita para cri-pino • Piscina de agua templ. (temp. gozizable) para adultos, otra para niños
• Salones de estar y recep. • Baños de lujo y luxury • Pochas totalmente de mármol. Torno. de gran categoría. • A. aire-aire • P. rre-aire • T. d. l. • Calef. por lana radiante • Todos los apl. mod. y p. rre-aire al día-a día • Carpintería de aluminio • Aire-aire de TV para cada uno de los apartamentos.

FACILIDADES BANCO HIPOTECARIO CON HIPOTECA YA CONCEDIDA

ING. RODOLFO VALLARINO
Banco de San José

1. 2 Dorm. 4.5 m. Cuab. 4.2 baños, terraza, 4 Dorm. y bañito de visitas 4.12 m. 1.20 m. 2. 235.000.-
3. 2 Dorm. 4.5 m. Cuab. 4.2 baños, terraza, 4 Dorm. y bañito de visitas 4.12 m. 1.20 m. 190.000.-
4. 2 Dorm. 4.5 m. Cuab. 4.2 baños, terraza, 4 Dorm. y bañito de visitas 4.12 m. 1.20 m. 230.000.-

Imagen 6
Publicidad de Edificio en Pocitos
Fuente: (BORONAT & BALDOIRA,
p. 82, 2009)

Como bien lo propone la imagen 6, se trata sin demasiados rodeos de implantar una territorialidad, en este caso apelando a un ideal surgido muy lejos de nuestro país y proveniente de la construcción del marketing y la publicidad de lo que puede significar vivir en California. De algún modo la imagen también trata de implantar la carga ideológica de la *american way of life* que viene acompañada de una corriente urbanística que reafirma los procesos de suburbanización.

Una espléndida inversión
que le brindará años de
confortable vivir en un marco
de singular elegancia y jerarquía.

La adquisición de su departamento en el lujoso edificio
RESIDENCIAL PONCE, en el punto de mayor jerarquía del pintoresco
Parque de los Ahados, no significa solamente
asegurar para los suyos una residencia de categoría
con todas las características de confort.
Significa también una espléndida inversión.

Tenga presente la magnífica ubicación, entre importantes avenidas
y a un paso de nuestra principal arteria, la amplitud
de los ambientes, y los numerosos detalles
de gran lujo, y usted entenderá que se trata de
una inversión de creciente valorización.

Visite el edificio RESIDENCIAL PONCE y consulte luego al
Banco administrador que le ilustrará las enormes facilidades de
financiación que oopen a su alcance cualquiera
de los apartamentos de su agrado.

BANCO LA CAJA OBRERA

AGENCIA, CORDON
CONSTITUYENTE 1476
TELEFONO: 40-41 55

VISITE HOY MISMO EL EDIFICIO PONCE

Imagen 7
Publicidad de Edificio
Fuente: (BORONAT &
BALDOIRA, p. 25, 2009)

En la imagen 7 se puede ver también un claro intento de construir identidad fuertemente ligada a la idea de clase, apelando a palabras como “estatus”, “jerarquía” o “residencia de categoría”, y sin dejar de lado la “gran” oportunidad de inversión que implica adquirir la vivienda, asegurando una futura valorización del inmueble. Es este otro ejemplo de uso del suelo urbano como una mercadería, en donde existe la posibilidad de una valorización futura.

A partir de esa serie de ejemplos es que decidimos considerar el edificio de apartamentos como una herramienta clave en cuanto a la generación de especulación inmobiliaria y a la super-valorización de la vivienda. Surge así un nuevo detonante para los procesos de segregación urbana que afectan la ciudad de

Montevideo, siendo inevitable colocar dicha tipología como una de las causas de la segregación residencial que actualmente sufre la ciudad de Montevideo.

2.4 Barrios Privados

Las urbanizaciones privadas son la expresión más reciente del capital financiero del circuito superior de la economía en la creación de viviendas. Grandes capitales son invertidos en la construcción de barrios enteros apuntando a un público de un alto nivel de consumo. Estas lógicas que se implantan en la ciudad con la construcción de dichos barrios generan grandes rupturas urbanas, contribuyendo al modelo de ciudad fragmentada (SANTOS, 2009), ya que desde su concepción implican la prohibición de circular libremente por sus calles, derecho que es reservado únicamente a los propietarios y su círculo de allegados.

Parte del objetivo de estos conjuntos privados es aislarse, y porque no, romper con el entramado urbano y con los “problemas” que implica vivir en la ciudad. Esto es por demás contradictorio, ya que ese aislamiento nunca es completo. Sus habitantes continúan usufructuando la red vial y los múltiples servicios que la ciudad ofrece, como luz, agua o el tratamiento de los residuos que producen.

En la ciudad de Montevideo el fenómeno de los barrios privados ha tenido una presencia escasa. Considerando la zona metropolitana hasta el año 2003 solo se contabilizaban 10 emprendimientos de este tipo, concentrando 315 familias (KAZTMAN Y RETAMOSO, 2005).

Este hecho no es fortuito. En el año 1991 en pleno auge neoliberal y expansión de esta tipología en la región, con la vecina Buenos Aires como gran ejemplo, se presentaba a la Intendencia de Montevideo (IM) el proyecto de un barrio privado en el cotizado barrio de Carrasco. La respuesta del gobierno municipal fue negativa, luego del informe del arquitecto municipal Jorge Curbelo que recomendaba la no instalación de este tipo de urbanizaciones en el territorio montevideano (DELGADO, 2012).

La postura de la intendencia se mantendrá en el tiempo, y en consecuencia todos los proyectos debieron buscar terrenos en el área metropolitana, fuera de la jurisdicción municipal capitalina, siendo el lugar elegido por su mayoría la Ciudad de la Costa, es decir, la extensión metropolitana hacia el Este siguiendo la franja costera.

Estas decisiones, a pesar de no ser muy bien asimiladas por los emprendedores inmobiliarios, iniciaron su expansión y promoción, para la cual apelaron a las insignias que suelen tener este tipo de urbanizaciones para atraer posibles compradores: “Un mundo aparte”, “Construya su futuro con todas las garantías de comodidad y seguridad”, “Contacto con la naturaleza y seguridad. Un estilo de vida”, “Vive en un verdadero barrio jardín” (DELGADO, p. 54, 2012).

Dichos eslóganes, prometiendo espacios verdes, seguridad y un nuevo estilo de vida, justifican el hermetismo de dichas urbanizaciones garantizado por controles de ingreso, cámaras de seguridad y sobre todo grandes muros perimetrales que garanticen la “privacidad” de sus habitantes.

Este aspecto cerrado e introvertido de los barrios privados, que repele a cualquier visitante no deseado que desee circular por este fragmento de la metrópolis, no implica para nada un impedimento de circulación de sus habitantes por el resto de la ciudad.

Além das cercanias da casa, as comunidades de classe alta podem incluir o local de uma casa de verão situada a centenas ou mesmo milhares de quilômetros, a escola privada em que estudam os filhos, e toda uma órbita de lugares não contíguos, mas habitualmente visitados. Não se trata apenas do fato de que os ricos expressam sua liberdade com sua capacidade de superar o espaço, enquanto os pobres ficam mais provavelmente presos a ele: o acesso diferenciado ao espaço leva a diferenças de poder na construção de escala espacial da vida cotidiana, semanal e sazonal. (SMITH, p. 149, 2000)

Por esta razón, el hecho de que las urbanizaciones privadas estén impedidas de instalarse en zonas centrales de la ciudad, no implica que sus habitantes vayan a

estar impedidos de acceder al resto de la ciudad y usufructuar los servicios que esta brinda, debido a su alto nivel de ingreso que les otorga una gran movilidad espacial.

En el presente capítulo se intentó revisar la serie de procesos privados que parten del circuito superior de la economía contribuyendo a la creación de la ciudad. El producto de eso es una ciudad contradictoria en dónde los pobres como consecuencia de esas lógicas urbanísticas son expulsados a la periferia, siendo el Estado un claro legitimador de ese proceso.

Es así que en el siguiente capítulo nos centraremos en el rol del Estado como productor de viviendas en el circuito superior de la economía, así como su papel de regulador del territorio ciudadano.

3. CAPÍTULO 2: El Estado como productor de vivienda para el circuito superior de la economía

En la actualidad y producto de las dinámicas impuestas por la globalización el Estado nacional se encuentra en crisis que tiene su origen en la dependencia en cuanto al crédito exterior y el mercado global, situación que ha llevado a un gran endeudamiento del cual no escapan ni los países más poderosos (CASTELLS, 2001).

Dichos procesos ponen en duda la legitimidad del Estado para satisfacer las necesidades de su población como bien lo resume Castells:

el impacto directo de la globalización y la reestructuración capitalista sobre la legitimidad del estado, mediante el desmantelamiento parcial del estado de bienestar, la disolución de las estructuras productivas tradicionales, la inestabilidad laboral creciente, la extrema desigualdad social y la vinculación de los segmentos valiosos de la economía y la sociedad en redes globales, mientras que grandes sectores de la población y del territorio quedan desconectados del sistema dinámico globalizado (CASTELLS, p.327, 2001)

A esto se suma que el Estado se vuelve un estrecho colaborador de la inversión privada, por medio de legislación favorable a las grandes empresas. Muy distante resulta su accionar del que debería ser el rol del Estado en donde tenga cabida la diversidad cultural, la democracia participativa y la democracia comunal así como la redistribución de la riqueza de modo equitativo para con todos los ciudadanos (DE SOUZA SANTOS, 2010).

Para tener una idea de la relevancia que posee la producción de vivienda por parte del Estado en la capital uruguaya, es pertinente observar cómo el país es uno de los Estados de América Latina con mayor macrocefalia, entendida como la característica de una nación de poseer la mayor parte de su población concentrada en una sola ciudad, tal es el caso de Montevideo que congrega casi la mitad de la población total del país. A raíz de esto es posible deducir que gran parte de la

producción estatal de vivienda se centre en la capital, ya que la mayor demanda se encuentra allí.

En el presente capítulo abordaremos el aporte al mercado de la vivienda hecho por el Estado, que necesariamente se realiza en el circuito superior de la economía urbana, debido a las características dadas por Santos (2008) a dicha categoría.

El uso de la herramienta metodológica creada por Santos de los dos circuitos de la economía urbana es una manera de analizar la producción de vivienda en las ciudades sin separarla de su participación en la economía urbana, ya que lejos de ser un derecho inherente a todo individuo que habite la urbe, como parte del derecho a la ciudad, es usada como un mercadería más que se valoriza o desvaloriza siguiendo las lógicas del mercado.

Una manera del Estado interferir en el mercado inmobiliario es mediante la financiación de alojamientos, que se ha concretizado mayoritariamente por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), institución que ha construido y financiado un gran número de inmuebles en todo el país y particularmente en Montevideo. Dichas viviendas se caracterizan principalmente por tener como público objetivo a la población de medio y medio alto poder adquisitivo.

Otro modo, aunque indirecto, de interferir en el mercado inmobiliario es mediante la creación de leyes y planes de ordenamiento. Este factor es el que comúnmente se usa por los estados para atraer inversiones privadas en la industria inmobiliaria, beneficiando a determinados actores con el capital necesario para concretarlas:

Entre as formas de apoio do Estado ao nascimento e ao desenvolvimento do circuito moderno, encontramos a proteção concedida à concentração e aos monopólios, financiamento direto ou indireto das grandes firmas através da construção de infraestruturas caras, a formação profissional, a promoção das indústrias de base, os subsídios à produção e à exportação e todas as formas de acordos com as firmas dominantes da economia, tais como legislações fiscais discriminatórias, leis de investimentos e planos de desenvolvimento. Tudo isso certamente reduz a capacidade de investimento dos Estados

nacionais nos setores que interessam diretamente à população. (SANTOS, 2008, p.161)

Por otro lado es considerable el subsidio indirecto de las inversiones por medio de construcción de las infraestructuras necesarias para la implantación de viviendas en zonas que carecen de servicios básicos, como agua, luz o saneamiento:

A criação de infraestrutura é uma maneira de financiar indiretamente (e às vezes diretamente, em função do nível de corrupção dos planejadores ou dos funcionários) a implantação das indústrias modernas. Sem dúvida, é necessário distinguir as infraestruturas indispensáveis à modernização de um Estado daquelas que são criadas com o objetivo deliberado de atrair investimentos. Mas, nos dois casos, os resultados são mais ou menos os mesmos. (SANTOS, 2008, p.169)

Como bien resume Santos la creación de infraestructura siempre acaba beneficiando a la inversión privada, pero siempre con diferente grado mediada por la intencionalidad del Estado. En Montevideo puede distinguirse períodos en donde la creación de infraestructura y normas beneficio en mayor medida al capital privado, y períodos en dónde primó el apoyo a emprendimientos como el movimiento cooperativo, que atiende a sectores con menos recursos económicos. Estas variaciones en las decisiones políticas se explayaran de mejor modo en el presente capítulo.

Por último consideraremos un modo de producción de vivienda impulsado por el Estado, pero concretado por la sociedad civil organizada: el cooperativismo. Este medio ha tenido una gran aceptación por parte de la sociedad uruguaya, y ha otorgado el acceso a la vivienda a un número considerable de familias.

La inclusión del cooperativismo en este capítulo responde a que el Estado ha tenido un papel importante en el fomento y desarrollo de esta actividad, financiando gran parte de los emprendimientos que se realizaron y se realizan hasta nuestros

días.

De este modo intentaremos dar un panorama del papel del gobierno, tanto nacional como municipal, en la creación directa o indirecta de viviendas en el departamento de Montevideo y su región metropolitana, a través del análisis de su papel contradictorio que por un lado actúa de manera de contribuir con el uso especulativo de la ciudad y por otro trata de enmendar las carencias habitacionales de su población.

3.1 - Estado y legislación entorno a la vivienda

En el presente capítulo intentaremos hacer una breve revisión de las leyes y políticas adoptadas, desde la década de 1950 hasta el presente, que a nuestro juicio afectan la oferta actual de vivienda.

Es importante marcar que el Estado y la sociedad han cambiado desde aquel entonces hasta el día de hoy, pasando por un Estado nacional desarrollista que luego se transformó poco a poco debido a la influencia keynesiana en un Estado neoliberal, hasta llegar al día de hoy a un Estado que intenta encuadrarse en un lineamiento político más vinculado a políticas de izquierda aunque siendo conciliador con el capitalismo global.

Como ya mencionamos anteriormente la ley 10.751 de propiedad horizontal aprobada en 1953 tuvo una gran incidencia en el mercado inmobiliario disparándose la construcción de edificios en altura, e instaurando las primeras reglamentaciones a lo que derechos y obligaciones se refiere con respecto a los propietarios. En esta década es importante remarcar el surgimiento de los primeros “cantegriles” provocados por el gran crecimiento urbano-demográfico de la ciudad. Por lo que las leyes de la época eran parte de una tentativa de ordenar la ciudad.

También es bueno recalcar que este aumento en la construcción de viviendas del tipo edificios en altura tuvo un papel clave en la estandarización de la vivienda

por parte del constructor, hecho que es notorio si observamos la oferta inmobiliaria actual sobre todo en las regiones centrales de la ciudad.

En el correr de la década de 1960 el Estado uruguayo se debilita y se adentra en un período de recesión económica acompañada de una fuerte crisis política, sumándose que los créditos a vivienda otorgados por el BHU (el mayor financiador de vivienda) empiezan a enfocarse en sectores medios y altos buscando pagadores solventes, ya que el banco se encontraba en crisis debido a las condiciones del país y una mala administración (TAPIA, 2009)

En este contexto y como forma de paliar el problema creciente de acceso a la vivienda en el año 1969 nos encontramos con la aprobación de la Ley de Vivienda número 13.728 que intenta legislar e instaurar el derecho a la vivienda como necesidad básica, independientemente de las posibilidades económicas de la familia.

Entre algunos puntos importantes mencionados por la ley Lemas Gonnet (2005) coloca:

- La creación de un Fondo Nacional de Vivienda (FNV) con el fin de otorgar préstamos y subsidios a las familias necesitadas de ellos para concretar la obtención de su vivienda.
- Se crea una moneda llamada Unidad Reajutable (UR) que es de carácter constante y se ajusta con respecto al *Índice Medio de Salarios*. Esta moneda será la usada de aquí en más para el otorgamiento y repago de los créditos inmobiliarios.
- Se establece un límite de pago a los créditos para vivienda en 20% de los ingresos familiares, que en 1970 es elevado a 35%.
- Se crea la figura del plan quinquenal de vivienda que tiene que ser elaborado y presentado en el comienzo de cada nuevo gobierno.

- Y por último, entre los aspectos más relevantes que crea la ley, es la definición del sistema de cooperativas de vivienda, que por la gran relevancia que tiene, a nuestro entender, con respecto al modo en cómo se accede a la vivienda nos explayaremos con mayor amplitud más adelante.

La crisis económica y política que vivía el país y la región durante la década de 1960 derivó en el golpe de Estado de 1973, trayendo consigo una ola de políticas de corte neoliberal que comenzaban a instalarse en la región y particularmente en Uruguay.

La ley 14.219 de liberalización de los alquileres aprobada en 1974 fue una de ellas, rompiendo con el control estatal que regía sobre el precio de los alquileres pasando abruptamente a depender de las leyes del mercado provocando un alza en los precios, y consecuentemente un aumento sustancial en el número de desalojos. Esta ley es una de las principales causantes de la gran expansión de asentamientos irregulares en la periferia de Montevideo, situación que se agravó de sobremanera durante todo el período dictatorial (LEMAS GONNET, 2005).

Es bueno resaltar que dicha ley (de liberalización de los alquileres) tuvo un impacto positivo en el mercado inmobiliario, provocando una explosión en la industria de la construcción a finales de los años 70. Esto fue consecuencia de que ante la suba en el precio de los alquileres se tuvo que implementar leyes paliativas para evitar los desalojos en masa, para ello se aprobó la ley 14.219 que prorrogaba los desalojos y daba prioridad a los inquilinos para adquirir el inmueble que ocupaban. A esto se suma la legislación que aprobaba la venta de apartamentos en edificios todavía en construcción, con lo que se incentivaba la inversión privada. Esta serie de hechos van a provocar la señalada anteriormente explosión de la industria de la construcción (*Ib.*, p.96).

Otra de los aportes que tuvo la dictadura militar al problema de la vivienda fue la construcción de grandes complejos habitacionales casi siempre ubicados en la periferia de la ciudad, dichos complejos cumplían con la función de majestuosidad y visibilidad que buscaba el gobierno de facto pero nunca llegaron a tener una integración plena con la ciudad. Estas construcciones son ejemplo de la rigidez de

las políticas en esa época, implantando un modo rígido de habitar:

A racionalidade estatal vai até o fim. No novo conjunto instaura-se o habitat em estado puro, soma de coações. O maior conjunto realiza o conceito do habitar, diriam certos filósofos, ao excluir o habitar: a plasticidade do espaço, a apropriação pelos tipos e indivíduos de suas condições de existência. É também cotidianidade completa, funções, prescrições, emprego rígido do tempo que se inscreve e se significa nesse habitat (LEFEBVRE, 2013, p.26).

Ya pasado el período dictatorial en la década del 90 se crea el *Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA)* pero se mantienen las políticas neoliberales, con la búsqueda estatal de descentralizar y tercerizar la producción de vivienda a través de licitaciones para que constructoras privadas se encarguen e involucrando también en el proceso a diversas ONGs. Durante este período el ministerio recientemente creado (MVOTMA) se encargaría de la demanda con menos recursos, y se le adjudicaría al BHU el rol de satisfacer la demanda restante, hecho significativo ya que se le expropiaba al BHU el carácter social con el cual había sido concebido (TAPIA, 2009).

El MVOTMA se centraría en la población con menos recursos atendiendo a las familias con ingresos menores a 60 UR, y a su vez subdividiría esta en cuatro franjas en donde solamente a la franja con menos recursos (de 0 a 30 UR) se le construiría la vivienda. Dichas viviendas a construir se enmarcarían dentro del programa ministerial: SIAV (Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda) que otorgaría a los beneficiarios los llamados Núcleos Básicos Evolutivos (NBE), que consisten en viviendas mínimas en donde se proyecta la casa para que pueda ser finalizada por el futuro propietario dejando parte de la cimentación pronta para la ampliación (LEMAS GONNET, 2005; TAPIA, 2009)

En el año 1990 se crea la primera política de vivienda para atender a jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social (BPS), institución pública que gestiona las jubilaciones de la población que no está afiliada a ninguno de los organismos privados dedicados a ello. Este programa ponía su énfasis en la población de adultos mayores con menos recursos e incapaces de acceder a una vivienda por sus

propios medios. La gran particularidad de este programa es que una vez fallecido el beneficiario de la vivienda se le otorgaba el inmueble a otro jubilado (LEMAS GONNET, 2005). De este modo se daba una solución habitacional sin otorgar una propiedad sino que dando un uso temporario al residente.

En el año 1999 se crea con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el Programa de Integración de Asentamientos Irregulares (PIAI) con el cual se busca mejorar las condiciones de los barrios en peores condiciones de la malla urbana mediante el trazado de calles, instalación de servicios (agua, luz, saneamiento) y mejoras en las viviendas. Las limitaciones de este programa se relacionan a que solo puede actuar en tierras públicas o en dónde los ocupantes posean la escritura del terreno, debido a esto es que “la Intendencia Municipal de Montevideo estima que sólo un 15% del total de los Asentamientos Irregulares de la ciudad están en condiciones de ser regularizables por el PIAI” (LEMAS GONNET, 2005), haciendo de esta una política demasiado sectorizada.

De este modo se resumen algunas de las más relevantes políticas habitacionales realizadas en Montevideo desde la década del 50 a la fecha. En conclusión podemos decir que aunque muchas tuvieron buenos resultados y dieron soluciones a muchas familias no fueron suficientes para paliar el déficit de vivienda y la creciente expansión de asentamientos irregulares. Contrariamente muchas legislaciones como la ley de liberalización de los alquileres contribuyeron a su incremento beneficiando a la acumulación de capital por parte de un número reducido de actores.

En definitiva la ciudad que es producto de estas leyes no es otra que la ciudad creada para atraer la inversión privada que fomenta lógicas especulativas sobre el suelo urbano, muy distante del derecho a reinventar y construir la ciudad por parte de sus habitantes de modo colectivo, ósea de concretar el derecho a la ciudad (HARVEY, 2011).

3.2 - Crédito hipotecario del sector público

El crédito destinado a los bienes inmuebles es uno de los medios esenciales a la hora de viabilizar el acceso a la vivienda a la población con baja capacidad de ahorro, es por esto que en el presente capítulo analizaremos el peso que el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) tuvo y tiene para concretar el acceso a la vivienda en la ciudad de Montevideo.

Como bien coloca Harvey: “las instituciones financieras en su conjunto intervienen en todos los aspectos del desarrollo de la propiedad inmobiliaria (industrial comercial, residencial, etc.) y, en consecuencia, distribuyen los usos del suelo por medio del control de los medios de financiación” (1973, p.172), por lo que un ente público que financia el territorio adquiere un valor especial ya que por medio de este planifica los usos del suelo, y conjuntamente el crecimiento de la ciudad.

El aporte del BHU se hace relevante debido a su actuación como herramienta estatal desde comienzos del siglo XX. Creado en 1892 y nacionalizado en 1912 fue uno de los pioneros en construcción de vivienda para obreros del sector formal a partir de la llamada *Ley Serrato* en 1921, construyendo alojamientos cercanos a frigoríficos y otras industrias (LEMAS GONNET, 2005; TAPIA, 2009)

Aunque en un comienzo fue concebido para dar soluciones habitacionales a sectores de la población con bajos niveles socioeconómicos acabo atendiendo mayoritariamente a sectores medios, financiando de este modo, en las primeras décadas desde su creación, un 25% de las viviendas construidas en el país a principios del siglo XX, centrando su accionar mayoritariamente en Montevideo (LEMAS GONNET, 2005).

Producto de la inflación conjunto a una mala administración provocaron que a partir del año 1957 la actividad del banco declinase, llegando al año 1968 a reducir el volumen de sus préstamos en 32 veces con respecto a los concedidos en 1957, llegando al año 1967 a casi paralizar su actividad. Los préstamos se volvieron cada vez más inalcanzables debido a las trabas que a modo defensivo colocaba la

institución, siendo concedidos casi que por puro tráfico de influencias (TERRA, 1970).

A finales de 1968 con la aprobación de la Ley de Vivienda se crea el Fondo Nacional de Vivienda que es capitalizado a través de impuestos, dicho fondo va a pasar a administrar las acciones del BHU. También como veíamos en el capítulo anterior la ley crea una moneda constante llamada Unidad Reajutable que va a ser la moneda que se utilice de aquí en más para la concesión y pago de los créditos que otorgue el BHU (LEMAS GONNET, 2005).

A partir del período dictatorial que comienza en 1973 el banco va a volcarse de lleno en la financiación de vivienda para los sectores medios y altos, impulsando en parte el auge en la construcción que se produce en esa década en los barrios más exclusivos de la ciudad ubicados en la franja costera (Ver mapa 1), contribuyendo así a la súper valorización del suelo en esas zonas (SCHELOTTO, 2009)

Durante ese período contribuyo a la segregación a zonas periféricas a muchos habitantes de la ciudad, construyendo en regiones alejadas del centro grandes complejos habitacionales que con el paso del tiempo quedaron en una posición aislada y marginada. Un claro ejemplo de esto es el complejo Euskalerría construido en la periferia de la ciudad y compuesto por 37 torres que suman más de 1400 apartamentos. Hoy en día se encuentra rodeado de asentamientos irregulares y con una muy poca o casi nula integración con la ciudad.

Ya en años pos dictadura y bajo un gobierno con un claro lineamiento neoliberal en la década del 90 el banco abandona definitivamente la construcción de viviendas para sectores más pobres y se enfoca en la población de más altos ingresos, dejando la construcción de vivienda social pura y exclusivamente al recién creado Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (TAPIA, 2009)

Esta última etapa del BHU enfocado a sectores de mayor poder adquisitivo es la que se ha mantenido, dando respuesta a la oferta que el mercado inmobiliario

respalda pero también otorgando múltiples facilidades de préstamos a sectores de la población con baja capacidad de ahorro.

3.3 - Cooperativas de Vivienda: alianza entre el Estado y la Sociedad Civil

El caso de las cooperativas de vivienda es un fenómeno particular dentro de las opciones que tienen las familias uruguayas para acceder a este bien inmueble. Su particularidad radica en que esta modalidad es una opción que se encuentra fuera del mercado y se viabiliza con la ayuda del Estado pero sobre todo con el aporte de la sociedad civil organizada:

cuando planteamos el tema de la propiedad y defendemos que si queremos que la tenencia de la vivienda satisfaga un derecho y no se transforme en un negocio (bueno o malo) tenemos que pensar que no debe ingresar al mercado, y eso se logra cuando la propiedad es colectiva, cooperativa, comunitaria, o como se llame en cada lugar; que la gente tenga derechos, pero que esos derechos no terminen siendo usados para hacer negocios. (NAHOUM, 2014, p.13)

De esta forma el derecho a la vivienda se separa de su acceso a través del mercado, sorteando así los obstáculos que encuentra en su concreción cuando es regulada por la libre competencia.

A su vez el hecho de instaurar la propiedad colectiva como modo de tenencia de la vivienda propone una nueva manera de verla, alejándola de la concepción del mercado y acercándola a lo que es su esencia fundamental como derecho impostergable al ser humano.

Lo que nos hace recordar que la propiedad individual no garantiza en ningún momento el derecho a la vivienda:

Pero basta hacer un poco de memoria para recordar innúmeros casos en que la propiedad no ha sido garantía de nada. Para no irnos demasiado lejos en el tiempo, las recientes catástrofes en España y Estados Unidos, donde la propiedad inmobiliaria fue el vehículo para que la especulación creara gigantescas burbujas, cuya explosión no dejó títere con cabeza. (NAHOUM, 2014, p.13).

3.3.1 - El sistema cooperativo uruguayo

El sistema cooperativo tiene sus orígenes en el año 1966 en el interior del país en donde se realizan a modo de prueba piloto las primeras tres experiencias que reunía a 95 familias, el suceso de dicho emprendimiento iba a ser constatado en menos de diez años cuando la experiencia se vea multiplicada en 100 veces el número inicial (NAHOUM, 2008).

Con la crisis profunda que vivió el país en cuanto a su déficit habitacional que tendría su punto máximo al final de la década del 60 surge a modo de respuesta estatal la ya mencionada Ley de Vivienda en 1968. Dicha ley a va a ser una instancia clave para el cooperativismo ya que le va a dar un marco institucional incluyéndolo dentro de los modos apuntados por la ley para dar garantía de vivienda a la población.

Esta institucionalización del sistema cooperativo ayuda a que el conjunto de cooperativas por ayuda mutua se organicen y formen la Federación Uruguaya de Cooperativismo por Ayuda Mutua (FUCVAM), la cual congrega a todas las cooperativas de este tipo dándoles unidad y articulando sus acciones.

El sistema cooperativo contradecía en parte la voluntad de los grupos de presión provenientes de la industria inmobiliaria que habían propulsado esta ley, ya que el sistema en ningún momento fomenta las lógicas del mercado que se pretendía reactivar (NAHOUM, 2008)

Con la llegada del régimen dictatorial en 1973 las cooperativas de vivienda van a comenzar gradualmente a declinar teniendo como punto de inflexión el año 1975 en el cual uno de cada dos créditos que otorgaba el Banco Hipotecario era destinado a cooperativas de vivienda. Luego de este auge vino una gran caída producto de el gran sesgo neoliberal que poseía el régimen que buscaba ante todo estimular las empresas privadas (*ib.*)

El movimiento cooperativo en este período dictatorial era por demás

contradictorio debido a que entre sus principales valores se encontraban la democracia y la participación, cuestión por la que se emprendieron algunas acciones para desestabilizarlo: en 1976 se suspende el otorgamiento de personerías jurídicas por lo que a partir de ese año ya no se pueden crear nuevas cooperativas de vivienda; desde el año 1975 hasta 1979 se interrumpe la concesión de nuevos créditos; y por último se aumentan las exigencias del crédito llevando sus intereses al triple del valor que tenían en 1975 (*Ib.*)

El daño causado al sistema cooperativo durante la dictadura y los gobiernos neoliberales que le siguieron fue sustancial, y no fue sino hasta la década del 90 en que se le comienza a dar cierto respiro luego de que asumiera el gobierno de la Intendencia de Montevideo por primera vez en la historia un partido de izquierda como el Frente Amplio.

A través del decreto 24.654 la intendencia de Montevideo decreta la creación de la Cartera Municipal de Tierras para Vivienda, que se encargaría de conceder tierras para la población con menos recursos, entre los que se encuentran algunas cooperativas. Por medio de este decreto se concedieron entre 1990 y el año 2000 unas 100 hectáreas de tierra urbana para construcción de viviendas mediante el modo cooperativo.

Consideramos el sistema cooperativo uruguayo de vivienda como un estandarte en la lucha contra la mercantilización de la vivienda, muy al contrario al uso de la vivienda por parte del mercado como una herramienta más para la reproducción del capital.

De este modo resumimos lo que a nuestro ver son las diferentes formas impulsadas de modo directo o indirecto por parte del Estado en pos de generar el acceso a la vivienda. A continuación discutiremos la producción de vivienda dentro del circuito inferior de la economía urbana.

4. CAPÍTULO 3: La vivienda en el circuito inferior de la economía

La ciudad de Montevideo no escapa como ya mencionamos en otros capítulos a las lógicas que se repiten en buena parte de las ciudades Latinoamericanas, en donde se observa un modelo económico que no plantea una redistribución de la renta igualitaria y que genera una economía que es acaparada por grandes empresas monopólicas, todo eso amparado bajo una administración estatal al servicio de las grandes corporaciones.

Los monopolios utilizan la singularidad de la localización espacial como elemento clave a favor de la valorización de sus actividades, ayudados por la reducción de costos dados por los avances en las telecomunicaciones y el transporte los lugares se valorizan en detrimento de otros, generando así selectivamente el deterioro o valorización de regiones en función de sus intereses y beneficios (HARVEY, 2011).

La ciudad contemporánea se encuentra en crisis y uno de los aspectos fundantes de esa crisis es la negación del derecho a vivienda a buena parte de sus habitantes. Esa negación la observamos como una constante entre los problemas que han afectado a las ciudades, constando registros muy antiguos como los escritos por Engels en su libro *Contribución al problema de la vivienda* en el que analiza ya a finales del siglo XIX las pésimas condiciones en las que vivían los trabajadores ingleses en plena segunda revolución industrial.

La vivienda es una de las consecuencias de la crisis de la ciudad contemporánea que se remite a problemas estructurales fundantes de la urbe:

A cidade impede os poderes de manipularem à sua vontade os cidadãos-cidadãos, indivíduos, grupos, corpos. Por conseguinte, a crise da cidade se liga não à racionalidade como tal, definível tomando-se por ponto de partida a tradição filosófica; essa crise se liga a formas determinadas da racionalidade: estatal, burocrática, econômica ou antes “economista”, uma vez que o economismo é

uma ideologia dotada de um aparelho. Esta crise da cidade faz-se acompanhar, quase em toda parte, por uma crise das instituições urbanas (municipais) devido à dupla pressão do Estado e da empresa industrial. (LEFEBVRE, 2013, p.84)

Dicho fenómeno es la causa para la existencia de un circuito inferior de la economía urbana que satisfaga las necesidades de consumo de un gran porcentaje de la población que no consigue acceder a los bienes del circuito superior (SANTOS, 2008).

El circuito inferior conforma la economía capitalista que impera en la ciudad junto con el circuito superior, sin embargo opera con algunas lógicas diferenciadas como la valorización de la vivienda por su valor de uso y no por su valor de cambio. Se concibe la vivienda como un medio para tener acceso a la ciudad, un modo de abrigo mediante la propiedad del inmueble.

La vivienda no escapa a los bienes que se producen en el circuito inferior de la economía urbana siguiendo las lógicas de aprovechamiento máximo de los recursos disponibles:

O jornal usado torna-se embalagem, o pedaço de madeira se transforma em cadeira, as latas, em reservatórios de água ou em vasos de flores, etc. Isso ocorre também com as roupas que passam do pai para o filho, do irmão mais velho para o irmão mais novo, se já não foi comprada de segunda mão; na construção das casas aproveitam-se todos os tipos de materiais abandonados ou vendidos a baixo preço. (SANTOS, 2008, p.199)

Este fenómeno de reaprovechamiento por parte del circuito inferior muestra en parte una de las características de los dos circuitos de la economía urbana: existe una complementariedad entre ambos, un *continuum*, los dos se retroalimentan de algún modo, tal es así el caso mencionado en donde para la construcción de viviendas el circuito inferior recicla los materiales que el circuito superior desecha

como inservibles.

Otra característica del circuito inferior es la de sustituir el uso intensivo de capital por el uso intensivo del trabajo (SANTOS, 2008), de este modo se emplean técnicas artesanales en sustitución de las tecnologías avanzadas del circuito superior y se recurre a redes de solidaridad en la que la familia y personas allegadas contribuyen como mano de obra para construir la vivienda.

Gran parte de la población del circuito inferior de la economía históricamente se vio obligada a concretar sus necesidades de vivienda en regiones de la ciudad lejanas al centro y desprovistas de muchos de los servicios necesarios para vivir, conformando así durante años una gran periferia pobre. A continuación recapitularemos algunos elementos que conformaron dicho proceso.

4.1 Proceso de formación de los asentamientos montevidEOS

Las primeras causas que generaron la constitución de asentamientos irregulares en la periferia de Montevideo se debió a las modernizaciones ocurridas en el campo. El primer antecedente de este fenómeno puede remontarse a principios del siglo XX, cuando la modernización de las estancias ganaderas dejó sin empleo a miles de peones rurales, dichas poblaciones se establecían en los límites de las estancias ubicadas en el interior del país, conformando lo que se denominó en la época de “pueblos de ratas” debido a sus características de extrema pobreza. Dichas aglomeraciones se constituyeron como el paso previo de esta población desempleada en busca de un mejor destino en la ciudad, buscándolo primero en la capital departamental y luego optando por Montevideo como destino (KLACZKO y RIAL, 1981).

Este antecedente sin embargo no implicó una formación significativa de este tipo de urbanización en los alrededores de la capital uruguaya, si nos apegamos a la periodización hecha por Lemas Gonnet (2005) podemos identificar tres instancias esenciales en su conformación:

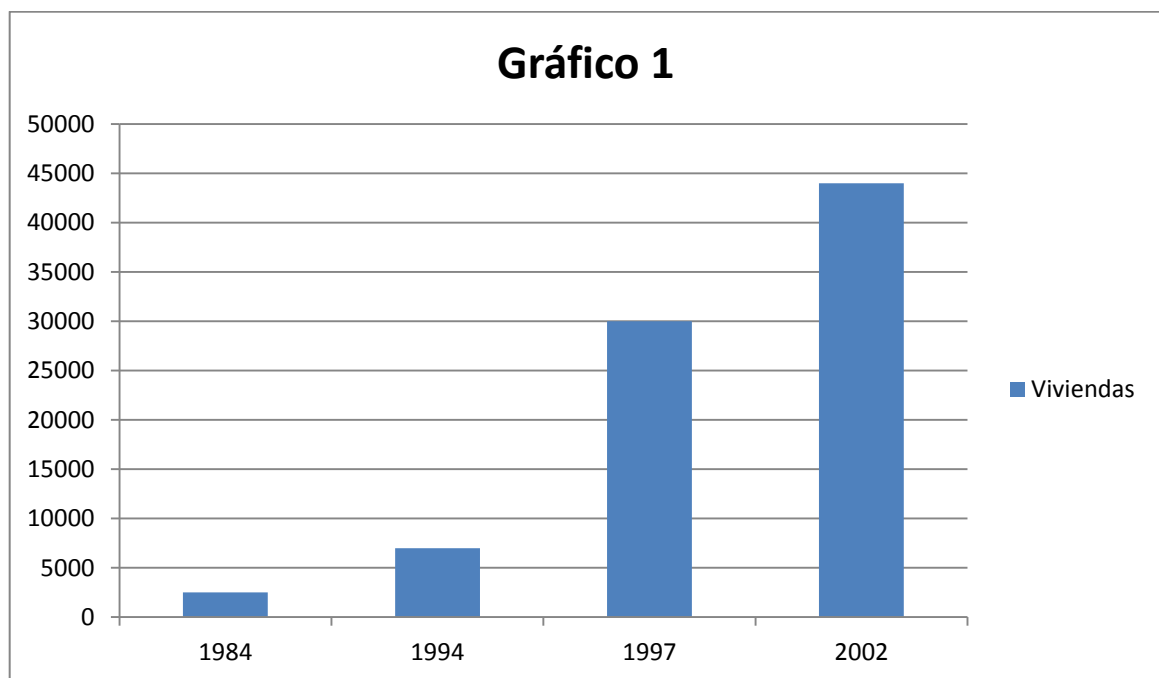
1. La primera ocurre durante las décadas de 1960 y 1970 y es producto de la industrialización en el campo que causa una gran migración del campo a la ciudad. A causa de la metrópolis no poder absorber laboralmente la gran masa de personas en busca de empleo se conforman en su periferia asentamientos de pequeña escala, estos son llamados de “cantegriles” de manera irónica y en alusión a un barrio de alto poder adquisitivo ubicado en Punta del Este.
2. La segunda etapa se produce en el comienzo de las políticas neoliberales a mitad de la década del 70 en el comienzo de la dictadura y se desarrolla durante todo el período dictatorial, su principal causa es la ya mencionada aprobación de la ley de liberalización de los alquileres en 1974 que produce una fuerte alza en los precios de los alquileres obligando a un gran porcentaje de la población a abandonar su hogar e instalarse en condiciones precarias en la periferia de la ciudad.
3. Por último la tercera etapa que está en proceso de gestación implica la consolidación de un mercado “informal” de la vivienda. Esta última etapa al igual que la segunda ya no es producto de una migración del campo a la ciudad, sino que es consecuencia de la expulsión de poblaciones pobres del centro de la ciudad hacia periferias distantes. En esta etapa se puede divisar cierta “planificación” como resultado de algunos fraccionamientos de lotes y trazados de calles, siendo siempre de modo informal sin los debidos permisos estatales ni la construcción de infraestructuras mínimas.

Lo que era hasta la década de 1960 una ciudad relativamente homogénea en cuanto a su conformación social pasó a ser una ciudad dividida y fragmentada producto principalmente de la gran crisis del modelo de sustitución de importaciones, es por esto que se puede marcar en esta época el inicio del deterioro del nivel de vida en la ciudad (KAZTMAN y RETAMOSO, 2006).

Es en esta década que comienza lo que autores como Terra (1970) llaman de infantilización de la pobreza, ya que una de las características más relevantes de las poblaciones que habitan los asentamientos es la gran proporción de niños que la

componen.

Durante la década de 1990 se acentúan los procesos de fragmentación urbana, cuestión que se refleja no sólo en los crecientes asentamientos sino en la acentuación en la brecha en cuanto a ingresos percibidos. En datos proporcionados por Veiga y Rivoir (2002) observamos que para el año 1993 el 20% de la población más pobre absorbía el 6,3% de los ingresos, mientras que para el año 1997 se redujo al 5,4%. Contrariamente en el año 1993 el 20% de la población más rica percibía 44,7% de los ingresos, número que se elevaría a 47,5% para el año 1997. Este fenómeno nos muestra no sólo una población en franca decadencia en la época sino otra que estaba en proceso de ascensión social, marcando la ya mencionada fragmentación social producto de fuertes políticas neoliberales.



Elaboración propia con datos de Veiga y Rivoir (2002)

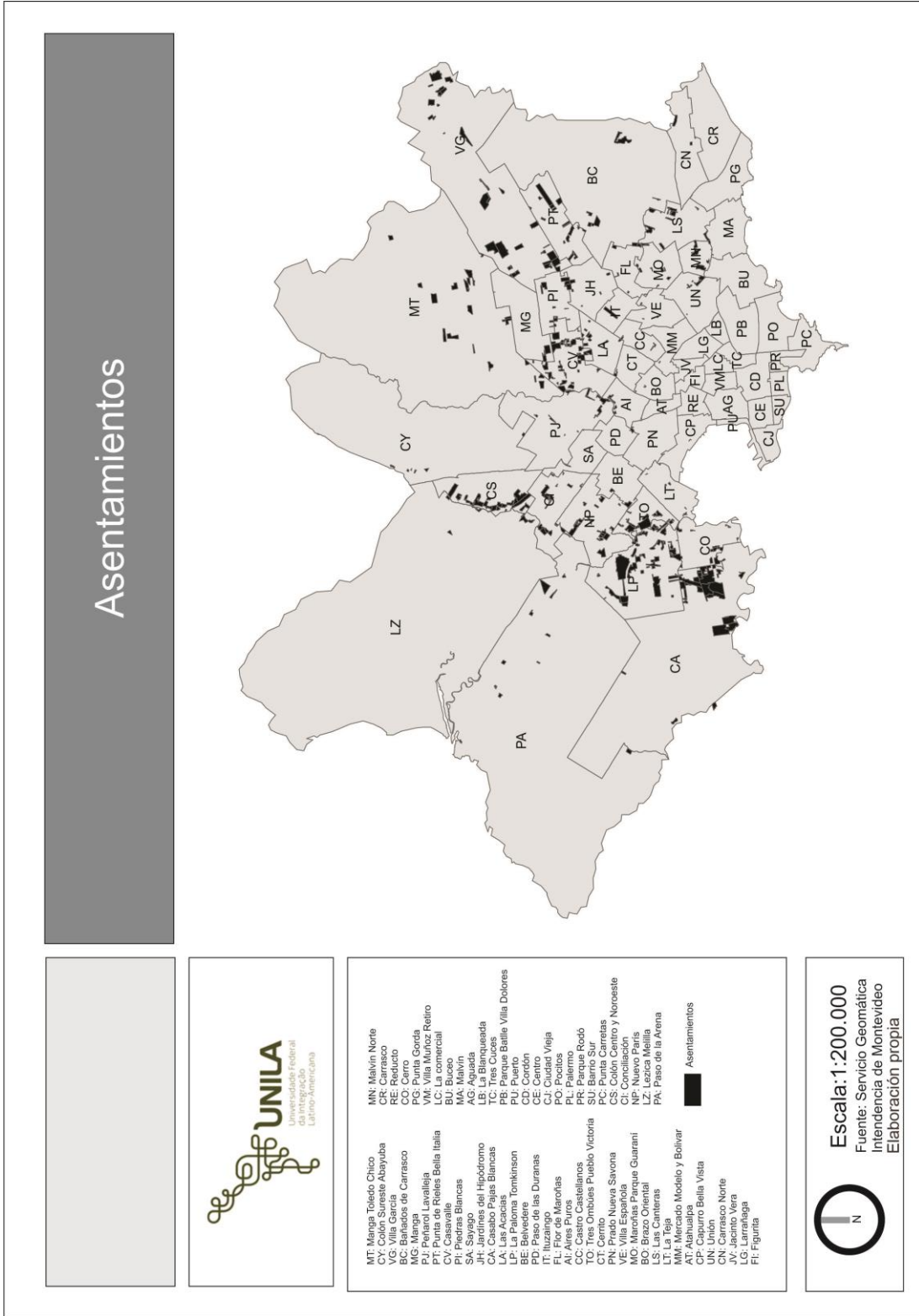
En el cuadro anterior se puede ver claramente la evolución del número de viviendas en asentamientos “irregulares” en la ciudad de Montevideo desde el año 1984 hasta el año 2002. En el gráfico se puede divisar un gran aumento durante la década del 90, pleno auge del período neoliberal y comienzo de la gran etapa de fragmentación social que mencionábamos anteriormente.

Estas dinámicas mencionadas generaron un fuerte fenómeno de segregación socio espacial, expulsando a las poblaciones más pobres a la periferia urbana lo que conformaría alrededor de Montevideo un gran cinturón de pobreza. Este fenómeno no sólo implica un deterioro en las condiciones de la vivienda de toda la población afectada sino que sus consecuencias socio espaciales traen múltiples carencias y problemas a los habitantes de dichos asentamientos “irregulares”:

La ciudad se ha organizado siempre en partes y ha hecho de la accesibilidad a estas partes un criterio, si no absorbente, al menos fuerte, de selección y de discriminación. En la sociedad marcada y estratificada sobre la base de la exclusión, deviene central y crucial la posibilidad de acceder a otros espacios donde se crean los sueños y la experiencia de imaginario urbano. (...) la posibilidad de dominar la experiencia urbana y de vivir la ciudad como un juego continuo pertenece sólo a unos pocos. (AMENDOLA, p.310, 2000)

En la ciudad contemporánea la exclusión y la segregación socioespacial en un juego de dominantes-dominados, excluidos-incluidos (AMENDOLA, 2000) se ha vuelto norma para configurar el territorio urbano, cuestión que ocupara la discusión de la siguiente sección.

Mapa 4



4.2 Segregación Socioespacial

Los procesos de segregación socioespacial corresponden a una fragmentación del espacio urbano tanto del espacio económico como del espacio social de la urbe. Esta división genera también sub espacios homogéneos, en cuanto a niveles socio-económicos, que se insertan en un conjunto de sub espacios heterogéneos de la ciudad. Los asentamientos “irregulares” así como el resto de los barrios que componen la ciudad son socialmente homogéneos en cuanto a las características socio económicas interiores de sus habitantes, y a su vez heterogéneos en comparación con los distintos barrios. (VASCONCELOS, CORREA, PINTAUDI; 2013).

La segregación socio espacial genera materialmente en el territorio de la ciudad lo que denominamos de segregación residencial, ósea que producto de segregación y homogeneidad de los barrios, los pobres son expulsados y agrupados en viviendas lejanas en la periferia de la ciudad como sucede en el caso de Montevideo, de este modo definimos segregación residencial como:

o acesso diferenciado aos recursos da vida, sobretudo aqueles recursos escassos, que tendem a ser encontrados em áreas onde vive uma população de renda mais elevada e dotada de maior poder político (...) Criam-se condições de existência e reprodução diferenciada, particularmente em áreas marcadas por relativa estabilidade de seu conteúdo social (CORREA, 2013)

Es así que las poblaciones más pobres que son objeto de la segregación residencial se ven privadas de servicios esenciales a su existencia como lo son hospitales, escuelas, transportes, etc. El propio contexto en el que se ven obligados a vivir es el encargado de la continua reproducción de la pobreza.

Esta reproducción de la pobreza implica también una estrategia de urbanización de la ciudad, aunque precario, desesperado, no planificado ni regulado y sobre todo de supervivencia, es el lugar de reproducción social de los pobres, en donde estos consolidan sus identidades y programan sus estrategias de vida.

Separar la segregación socio espacial de la distancia física entre la ubicación de los individuos segregados y el centro de la ciudad es una salvedad importante a realizar, individuos segregados pueden existir a distancias muy próximas al centro y de todos modos tener negado el acceso a servicios básicos, debido a que:

Em termos geográficos, a periferia não será definida pela distância física entre um polo e as zonas tributárias, mas antes em termos de acessibilidade. Esta depende essencialmente da existência de vias e meios de transportes e da possibilidade efetiva de sua utilização pelos indivíduos, com o objetivo de satisfazer necessidades reais ou sentidas como tais. (SANTOS, 2008, p.290).

El hecho de que la segregación socio espacial no implique una gran distancia física jamás contradice que no sea un quiebre, una ruptura espacial en la ciudad, en donde determinados habitantes de la urbe se ven impedidos de desplazarse por ciertos lugares de la ciudad con libertad (SPOSITO, 2013), por ello consideramos a la segregación siempre como un fenómeno de naturaleza espacial:

...e, por esta razão, ela se distingue da discriminação, da estigmatização, da marginalização, da exclusão, da espoliação ou da pobreza urbana, que podem ter expressão espacial, mas se constituem, estruturalmente, em outros planos: o social, o econômico, o político, o cultural, etc. (Ib., 2013, p. 66).

El acceso que cada ciudadano tiene a los bienes y servicios de la ciudad conlleva barreras tanto físicas como lo puede ser la distancia, barreras económicas como elevados costos de transporte, viviendas con alquileres sobrevalorados o también pueden ser barreras psicológicas (HARVEY, 1977) como el hecho de lidiar con transportes públicos repletos e interminables horas de viaje hasta su destino. Sin duda esto implica un desgaste emocional en dónde el individuo se ve forzosamente enfrentado a un gran estrés para conseguir sus objetivos.

El Estado tiene un papel fundamental en estos procesos ya que es el encargado de gestionar el espacio urbano mediante normas de tributación diferenciada o la construcción de infraestructura de modo selectivo sobre el territorio de la ciudad, favoreciendo de este modo procesos de especulación inmobiliaria que

van a expulsar a los pobres hacia la periferia (Ver mapa 4).

Otro factor clave en el desempeño estatal que ha contribuido al aumento del precio del suelo urbano en la periferia, y por lo tanto a la expulsión de los pobres a lugares más alejados, es la concentración de programas sociales de construcción de viviendas en esas regiones. Con las nuevas viviendas el Estado se ve obligado a instalar servicios de infraestructura como agua, luz, saneamiento o trazado de calles y de este modo valoriza y expande la malla urbana (SCHELOTTO, 2008).

Las dinámicas de segregación espacial tienen múltiples causas y consecuencias en la ciudad de Montevideo, a continuación explicaremos con más extensión algunas de ellas que a nuestro parecer resultan claves en la actual configuración espacial de la ciudad.

4.2.1 Causas y consecuencias de la segregación socioespacial en Montevideo

Las causas que producen dinámicas de segregación socio espacial en una ciudad son variadas dependiendo la formación socio espacial de la ciudad, mientras que las consecuencias suelen ser similares ya que se relacionan con la posición de exclusión en el que las poblaciones afectadas son puestas.

En Montevideo uno de los disparadores de este fenómeno se le adjudica al deterioro en las condiciones de empleo que hubo en la ciudad a partir de la década de 1970, situación que fue agravándose en el correr de los años.

Algunos datos pueden ilustrarnos mejor dicho fenómeno: entre 1970 y 1999 el aparato estatal redujo su presencia en el mercado laboral drásticamente, pasando de un 28% del total a 16%, ósea disminuyó casi un 50% en menos de 30 años (KAZTMAN Y RETAMOSO, 2005).

Por otro lado el sector industrial también se vio disminuido en cuanto a su oferta laboral pasando de un 32% de la masa laboral en 1970 a un 16% en 2002. A

raíz de estos datos podemos tener un panorama general de como la crisis del modelo ISI (Industrialización por Substitución de Importaciones) afecto el panorama local del empleo, agravando los fenómenos de segregación socio espacial (*Ib.*).

Este deterioro en el empleo produce que una gran masa de población no consiga cumplir con contratos de alquiler, obtener créditos o simplemente pagar impuestos mínimos que posibiliten su permanencia en regiones centrales de la ciudad (*Ib.*), dejándolos sin otra opción que la de buscar una solución habitacional en regiones periféricas en donde el suelo urbano es considerablemente más barato o tendrán la posibilidad de ocupar un espacio de modo ilegal.

Una vez instalados en regiones periféricas las posibilidades de acceder a un empleo formal que tiene dichas personas se reduce drásticamente principalmente debido a:

distancia a los lugares de trabajo y los costos en tiempo y dinero asociados al transporte, las oportunidades locales de empleo, las posibilidades de acumular un capital social útil al logro del empleo, las limitaciones a la movilización de la fuerza de trabajo familiar que plantea la inseguridad ambiental, y la reacción de los potenciales empleadores frente al eventual reclutamiento de residentes en estos barrios (*Ib.*, 2005, p. 143).

De este modo una de las causas de la segregación socio espacial como lo es el desempleo se transforma también en una consecuencia de este, deteriorándose las posibilidades de acceder a empleo por parte de estas poblaciones.

En materia educativa los residentes de estos barrios principalmente los niños se ven perjudicados por las condiciones de su entorno. Una de las características predominantes de las familias en barrios periféricos es el hecho de ser de carácter monoparental o que las condiciones económicas de la familia obligue a la actividad laboral a todos los componentes familiares, esto deja desprovisto a los niños de la compañía de un adulto que lo apoye en sus actividades, cuestión que resulta de suma importancia como complemento de la escuela. A su vez el vecindario tampoco se consolida como un escenario adecuado para la sociabilización de los niños, resultando en un gran déficit a la hora de socializar ya que la familia, el vecindario y

la escuela son los tres elementos más importantes a la hora de concretar una correcta sociabilización en las etapas más jóvenes en la vida de las personas (KAZTMAN Y RETAMOSO, 2007).

Otra gran problemática que se encuentra en el hecho de que estos barrios periféricos sean cada vez más homogéneos es que la sociedad, producto de la distancia en el contacto cotidiano con estas poblaciones, va perdiendo empatía con respecto a dichos habitantes (KAZTMAN Y RETAMOSO, 2005), pérdida que se traduce en fenómenos como el de la criminalización de la pobreza y por ende un aumento en los procesos de segregación. Se comienza a ver al “otro” como peligroso y el simple hecho de circular por regiones centrales por parte de los habitantes de la periferia es visto como una provocación o como un posible acto de delincuencia:

el miedo es, junto con la ansiedad, la otra cara de la cultura del deseo de la ciudad contemporánea. Lewis Mumford, incluso hablaba de paranoia y hoy la expresión corriente es *“Postmodern paranoid”*. La ciudad es objeto y deseo de repulsión en tanto puede ser percibida como área segura o de riesgo. (AMENDOLA, p.323, 2000)

Esto trae consecuencias en los tipos arquitectónicos produciendo tipologías defensivas con grandes muros y cercas eléctricas, así como cámaras de seguridad y vigilancia privada, o la tipología en la que suele converger todos estos elementos que es la de condominios cerrados de los que ya hablamos anteriormente.

Dicha negación a la circulación dirigida hacia las capas más pobres se da pero de manera voluntaria en clases más altas, la clase media y alta evita circular por barrios pobres por miedo a la inseguridad con la que se estigmatiza estos barrios, creándose así bordes y fronteras que parten de un imaginario y se concretizan en una materialidad espacial concreta, acentuando las discontinuidades sociales y fragmentando aún más el territorio ciudadano (HARVEY, 1977).

Los pobres en la ciudad acaban perdiendo la posibilidad de decidir sobre su entorno, su capacidad de construir la ciudad es anulada y su lugar en la urbe es marcado por fuerzas exteriores a su voluntad:

na dimensão mais propriamente social da desterritorialização, tão pouco enfatizada, que o termo teria melhor aplicação, pois quem de fato perde o “controle” e/ou a “segurança sobre/em seus territórios” são os mais destituídos, aqueles que se encontram mais “desterritorializados” ou, em termos mais rigorosos, mais precariamente territorializados. (HAESBAERT, 2004, p.20)

De este modo estas clases más bajas pierden, junto con el control y la seguridad de sus territorios, el derecho a la ciudad, ósea el derecho a la participación en las decisiones que construyen y moldean el territorio en el cual habitan.

En resumidas cuentas y como bien menciona Amendola (2000, p.312): *Quien está excluido del sueño puede constituir, en efecto, un peligro para la propia existencia del sueño. La burbuja encantada puede ser rota y el sueño transformarse en una pesadilla.*

5. Consideraciones finales

La urbanización en cuanto a la construcción de viviendas en Montevideo es pautada por dinámicas externas impuestas por la globalización, que a modo de inversiones delimitan los procesos de construcción de la ciudad relegando a la población local a una participación pasiva en la construcción de la ciudad.

La pasividad del conjunto de la población en la urbanización montevideana se remite a los inicios de la construcción de la ciudad, en el que grandes propietarios de terrenos como Francisco Piria hacían parcelaciones sin criterio mayor que el de intentar venderlas, y dejando la organización urbana librada casi que al azar.

También es bueno apuntar que la vivienda en la ciudad contemporánea es usada como un bien de consumo y por lo tanto como una mercadería más a ser comercializada. Cuestión que echa por tierra el derecho a la vivienda ya que el acceso estaría restringido por la capacidad económica del individuo.

De este modo se niega el derecho a una construcción conjunta de la ciudad en donde se concilien los intereses de la totalidad de los ciudadanos y no de una pequeña elite económica.

Del hecho de ser la vivienda un bien apropiado por el mercado se desprende que la demanda real de vivienda nunca es la consecuencia que motive la construcción de nuevas residencias. El motor que regula su construcción no sería otro que el de las lógicas que regulan el mercado.

Es adecuado marcar como un hito en la mercantilización de la vivienda la década del 50 y el inicio de la construcción en masa de edificios de apartamentos en altura. Esto se debe a que con la realización masiva de esta tipología se comenzó a estandarizar la vivienda, dejando de lado las necesidades individuales de las familias para imponer un tipo estándar, de este modo las personas se empiezan a amoldar a las propuestas de los emprendedores inmobiliarios.

Es de considerar los incesantes procesos de fragmentación de la ciudad que se hacen visibles en la expulsión de los pobres a las periferias aisladas bajo ineficientes sistemas de transporte y servicios.

Las condiciones de vida en los asentamientos periféricos contribuyen a la reproducción de la pobreza confinando a los pobres a limitadas o nulas chances de ascensión social.

También se refleja la fragmentación urbana en algunos proyectos que han surgido sobre todo en el área metropolitana como lo son los barrios privados. Estos aíslan a la población de mayor nivel de consumo y limitan las instancias de interacción social con el resto de la ciudad, lo que produce una clara pérdida de empatía social.

Una de las problemáticas más relevantes con respecto a la vivienda es su utilización como bien de cambio por parte del mercado, es por eso que consideramos al sistema cooperativo de vivienda una muy buena opción de otorgar acceso a la vivienda por fuera de las leyes que regulan el mercado.

Para finalizar es importante remarcar la posición del Estado en cuanto a su responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda a la totalidad de sus habitantes. Esta ha sido por momentos contradictoria, ya que por un lado actúa de forma servil al capital privado de gran porte otorgando las condiciones tanto normativas como infraestructurales necesaria para su instalación, y por otro a subsidiado de distintas formas su acceso en diferentes grados, así como legislado de forma positiva para concretar el acceso a la vivienda. De igual forma su accionar es poco efectivo ya que no cumple con su obligación de otorgar una vivienda digna al conjunto de los ciudadanos.

6. REFERENCIAS

AGUIAR, Sebastián. Dinámicas de la segregación urbana. Movilidad cotidiana en Montevideo. **Revista de Ciencias Sociales**. Montevideo, número 28, p.55-76, jul. 2011.

AMENDOLA, Giandomenico. **La ciudad Postmoderna: magia y miedo de la metrópolis contemporánea**. Ed. Celeste Ediciones, Madrid, 2000.

BORONAT, Yolanda & BALDOIRA, Carlos. **El edificio de apartamentos en altura: su producción en las décadas del 50 y 60**. 1era. ed. Montevideo, Facultad de Arquitectura, 2009.

CASTELLS, Manuel. **La era de la información: economía sociedad y cultura**. El poder de la identidad vol.II. Ed. Siglo XXI, Buenos Aires, 2001.

CECILIO, M. & COURIEL, J. & SPALLANZANI, M. La gestión urbana de los tejidos residenciales de la periferia de Montevideo. **Vivienda Popular**. Montevideo, número 3, p.47-50, jul. 1998.

DI PAULA, Jorge. Políticas habitacionales en Uruguay. **Vivienda Popular**. Montevideo, número 13, p.19-24, mar. 2004.

DELGADO, Richard. **Nuevas estrategias de urbanización: los barrios privados**. Tesis (Trabajo Social)- Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República, Montevideo, 2002.

DE SOUZA SANTOS, Boaventura. **Refundación del Estado en América Latina: Perspectiva desde una epistemología del Sur**. Ed. Instituto de derecho y sociedad, Lima, 2010.

HAESBAERT, Rogério. Território e multiterritorialidade: um debate. **Geographia**. Niteroi, número 17, p.19-46, 2007.

HARVEY, David. **Urbanismo y desigualdad social**. Editores S.A., España, febrero 1997.

_____. **O enigma do capital**: e as crises do capitalismo. San Pablo, Ed. Boitempo, 2011

_____. **Ciudades rebeldes**: del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Ed. Akal, Madrid, 2013.

HEIDEGGER, M. Martin Heidegger. In: FRANÇOISE CHOAY. *O urbanismo: utopias e realidades uma antologia*. San Pablo, Ed. Perspectiva, 2005. p.345 a p.350.

KAZTMAN, R. & RETAMOSO, A. Efectos de la segregación urbana sobre la educación en Montevideo. **Revista de la Cepal**. Santiago de Chile, número 91, p.133-152, abril 2007.

_____. Segregación residencial en Montevideo: desafíos para la equidad educativa. **Reunión de expertos sobre población y pobreza en América Latina y el Caribe**. Santiago de Chile, 14 y 15 de noviembre 2006.

_____. Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo. **Revista de la Cepal**. Santiago de Chile, número 85, p.131-148, abril 2007.

KLACZKO, J. & RIAL, J. **Uruguay el país urbano**. Ed. CLACSO, Montevideo, 1981.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. San Pablo, Ed. Centauro, 2013.

LEMAS GONNET, Leticia. **La configuración urbana capitalista en la generación de procesos crecientes de segregación residencial**. Tesis (Trabajo Social)-Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República, Montevideo, setiembre 2005.

NAOHUM, Benjamín. **La vivienda, entre el derecho y la mercancía**: las formas de propiedad en América Latina. Ed. Trilce, 2014.

_____ **Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas:**

Una historia con quince mil portagonistas. Ed. Intendencia de Montevideo y Junta de Andalucía, Montevideo, 2008.

SANTOS, Milton. **Ensaio sobre a urbanização Latino-Americana.** Ed. Edusp, San Pablo, 2010.

_____ **Metrópole corporativa fragmentada:** o caso de Sao Paulo. Ed. Universidade de Sao Paulo, San Pablo, 2009.

_____ **A natureza do espaço:** técnica e tempo. Razao e emoção. Ed EDUSP, San Pablo, 2006.

_____ **Espaço e método.** Ed. Nobel, San Pablo, 1985.

_____ **Economia Espacial.** Ed EDUSP, San Pablo, 2011.

_____ **O espaço dividido:** os dois circuitos da economia urbana dos países subdesnvolvidos. Ed EDUSP, San Pablo, 2008.

SCHELOTTO, S. & VALLES, R. Uruguay, 40 años de ley nacional de viviendas y algunas cuentas pendientes. **Revista de Arquitectura**, número 235, p.131-134, 2009.

SCHELOTTO, Salvador. **Centro y periferia.** ¿Dos caras de la misma moneda? Montevideo, Ed. CSIC, 2008.

SMITH, N. **Contornos de uma política espacializada: veículos dos sem-teto e reprodução de escala geográfica.** In.: Org. ARANTE, A. *O espaço da diferença*, Campinas, Ed. Papirus, p. 132 a 159, 2000.

_____ **De volta à Cidade.** Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. Ed. Annablume, San Pablo, 2006.

TERRA, J.P. La vivienda. **Nuestra tierra.** Montevideo, número 38, p.1-61, 1970.

VEIGA, Danilo & RIVOIR, Ana Laura. Desigualdades sociales y pobreza urbana: asentamientos precarios en Montevideo. **Vivienda Popular**. Montevideo, número 11, p.5-11, nov. 2002.